

Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

# Moderner Wohntraum, top saniert in toller Lage!

Objektnummer: 24133751



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 336 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 596 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24133751	Kaufpreis	1.180.000 EUR
Wohnfläche	ca. 336 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1982	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	49.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.10.2033	Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

# Die Immobilie



Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

# Die Immobilie



Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung im Untergeschoss lässt keine Wünsche offen. In 2016 bis 2022 wurde die gesamte Immobilie von den jetzigen Eigentümern mit viel Sachverstand und Liebe zum Detail komplett saniert und erstrahlt heute in einem klassischen Stil, der Gemütlichkeit und Modernität bestens vereint. Bereits der Eingangsbereich besticht durch hohe Decken mit offenem Blick zum Dachgeschoss und viel Helligkeit. Der großzügige Wohn- Ess- und Küchenbereich mit integriertem Kamin lädt zu tollen Abenden mit Freunden ein. Nicht zuletzt durch die sehr schöne angrenzende Terrasse, die über einen Zugang in den gepflegten Garten verfügt. Ein Highlight ist die offen und top ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten, die jedes Herz höher schlagen lässt. Ein modernes Bad mit freistehender Badewanne sowie eine großzügige Garderobe runden das Erdgeschoss ab. Das ausgebaute Dachgeschoss besticht ebenso über eine sehr schöne Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern, einer Ankleide und einem traumhaften Duschbad. Das Haus ist komplett unterkellert. Hier finden Sie neben diversen Abstellräumen und der Haustechnik auch eine großzügige Einliegerwohnung sowie einen klassischen Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool vor. Die Einliegerwohnung eignet sich hervorragend als Gäste- oder Arbeitsbereich, selbstverständlich auch mit einem zeitlosem Badezimmer ausgestattet. Bodentiefe Fenster ermöglichen den Blick in den Traumgarten mit Pool und zur zweiten Terrasse, die teilweise überdacht ist. Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt. Eine rundum gelungene Bepflanzung im gesamten Garten sorgen für ein absolutes Wohlfühlgefühl. Wenn Sie eine Immobilie suchen, die sofort bezugsfertig ist und das gewisse Etwas hat, wird Sie dieses Haus begeistern.

Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Ausstattung und Details

saniert zwischen 2016 und 2022\*

PV- Anlage\*

Fußbodenheizung\*

Downlights im gesamten Haus\*

Pool\*

Sauna\*

Whirlpool\*

separate Einliegerwohnung\*

Klimaanlage im Hauptschlafzimmer\*

zeitlose Bodenbeläge\*

dreifach verglaste Fenster\*

Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Alles zum Standort

Die Kreisstadt Heppenheim gehört zur Region hessische Bergstraße und ist umgeben von malerischen Weinbergen und dem Wahrzeichen der Stadt, der Starkenburg. Die Immobilie befindet sich im malerisch gelegenen Ortsteil Kirschhausen in oberster und ruhiger Lage. In Kirschhausen gib es einen Kindergarten und eine Grundschule. Ein Bäcker und eine Tankstelle sind vor Ort in 2 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Ortsteile Kirschhausen und Sonderbach bieten ein schönes Angebot an Freizeitaktivitäten. Ein Schwimmbad, ein Sportverein sowie ein Fußballclub ergänzen das Freizeitangebot. Die historische Altstadt mit den wunderschönen Denkmal geschützten Häusern und dem historischen Marktplatz ist weit über die Region bekannt und beliebtes Ausflugsziel. Heppenheim selbst verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A67 sind die Metropolstädte Frankfurt, Mannheim und Heidelberg in ca. 30 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 49.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24133751 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)