

Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und traumhaftem Blick ins Grüne

CODE DU BIEN: 24239521



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

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 942 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24239521
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	498.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	216.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach**

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1963 erbaut und bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>. Vom Eingangsbereich aus betreten Sie den Flur des Hauses, von hieraus erreichen Sie das Untergeschoss, das Badezimmer, sowie Wohnbereich und die Küche. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und ist ebenfalls vom Wohnbereich erreichbar. Der großzügige Wohnbereich besticht durch seinen traumhaften Ausblick. Außerdem gelangen Sie von hier aus auf den Balkon, welcher mit einer Markise ausgestattet ist und einen schönen Blick über den großen Garten bietet. Zudem können das Schlafzimmer und das Gäste- oder Arbeitszimmer erreicht werden. Im Untergeschoss finden Sie einen Kellerraum, den Heizungskeller, sowie ein weiteres Wohnzimmer vor. Dieses ist mit einer kleinen Einbauküche und einem Einbauschränk ausgestattet. Zudem erreichen Sie die sonnige Terrasse, auf der Sie die Natur genießen können. Die Terrasse bietet Zugang zu zwei Abstellräumen. Die Einliegerwohnung ist über einen separaten, seitlichen Eingang zu erreichen. Diese verfügt über 2 Zimmer, eine Einbauküche und ein Badezimmer. Über einen aktuell verschlossenen Durchgang, könnte man diese wieder zum Haus hinzufügen. Derzeit ist diese Einliegerwohnung inklusive Carport vermietet. Der große Garten bietet viel Platz zum Gärtnern, Grillen und Sonnenbaden. Zusätzlich gibt es einen Gartenteich, der für eine idyllische Atmosphäre sorgt. Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von ca. 942 m<sup>2</sup> und bietet zudem einen zusätzlichen Bauplatz, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. In den letzten Jahren wurde das Haus kontinuierlich modernisiert und saniert. Im Jahr 2008 wurde die Heizungsanlage erneuert, 2004 das Dach und die Küche modernisiert. Ebenfalls wurden die Elektrik und einige Fenster erneuert. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Carport sowie eine Garage. Die ruhige Umgebung des Hauses bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und zu entspannten Spaziergängen. Alles in allem zeigt sich dieses Einfamilienhaus als solide Immobilie mit großem Potenzial und einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## Détails des commodités

- \* Balkon
- \* Terrasse
- \* Garage
- \* Carport
- \* Parkett
- \* Markisen
- \* Gartenteich



**CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach**

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich im Ortsteil Ober-Laudenbach, dieser verfügt über einen Kindergarten, sowie mehrere Restaurants. Die Kreisstadt Heppenheim gehört zur Region hessische Bergstraße und ist umgeben von malerischen Weinbergen und dem Wahrzeichen der Stadt, der Starkenburg. Die historische Altstadt mit dem 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.

CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 216.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 24239521 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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