

Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

# Wohnen umgeben von herrlicher Natur!

????????? ??????????: 24133745



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

???? ??????: 670.000 EUR • ??????????: ca. 257 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 809 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24133745
????????????	ca. 257 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	7
?????????????? ???	4
????????????	
????????????	3
????? ??????????????	1967
?????? ??????????????	2 x ???????

????? ???????	670.000 EUR
??????	?????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
????????????????	
????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	126.78 kWh/m²a
???????????????	18.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	D
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	



???????? ?????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ?????????





???????? ????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ????????



???????? ?????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ?????????





???????? ????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ????????





???????? ??????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ?????????



??????? ???????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ????????



???????? ????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

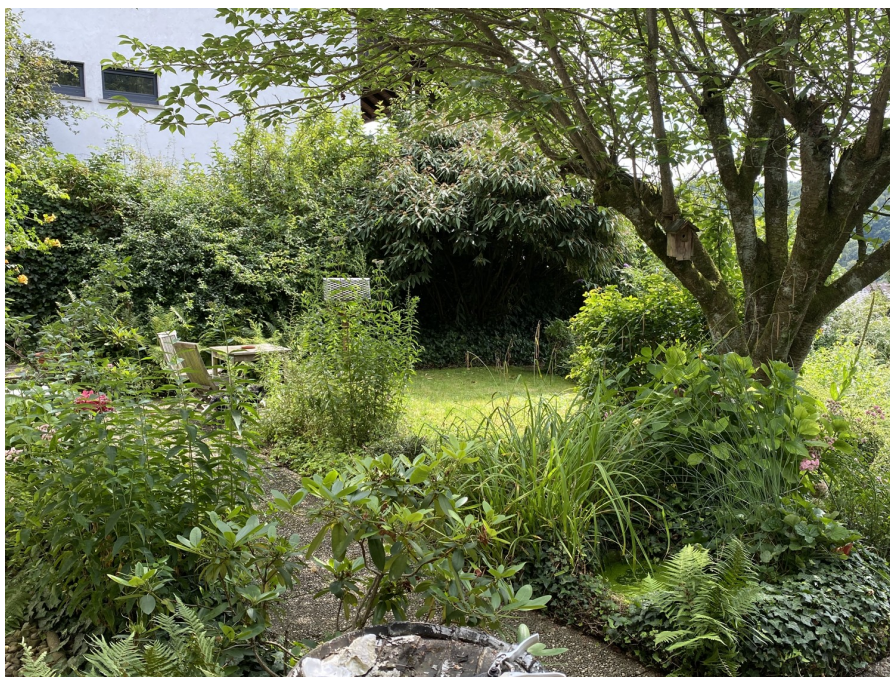
?? ????????





???????? ????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

??? ?????? ???????????

In herrlicher Aussichtslage von Heppenheim-Kirschhausen befindet sich dieses in den späten 60-iger Jahren fertig gestellte, freistehende Einfamilienhaus. Das Haus wurde in Kalksandstein-Bauweise, teilweise mit Sichtmauerwerk in Splitlevel Bauweise errichtet. Das Gebäude fügt sich in NO- / SW-Ausrichtung auf einem großzügigen Hanggrundstück mit unverbaubarem Blick in die Natur ein. Der großzügige, offene und lichtdurchflutete Wohn- / Essbereich ist mit edlem Kirschholzparkettböden und Kamin ausgestattet. Dieser Bereich ist über zwei Ebenen (Splitlevel Bauweise) errichtet und erfüllte alle Ansprüche des modernen Lebens an Gemeinsamkeit aber auch Individualität. Von hier aus sind alle Räume des alltäglichen Lebens wie Küche, Hauswirtschaftsraum, zwei Bäder mit Tageslicht, Kinder- und Schlafzimmer direkt zugänglich. Heranwachsende Kinder können ein Stock tiefer ihren Interessen abseits der Eltern und kleineren Geschwister nachgehen. Durch die unterschiedliche Größe und Ausrichtung der einzelnen Zimmer sowie einem Einlieger- / Gästeappartement mit kleiner Küchenzeile und separatem Duschbad mit Tageslicht eröffnen sich viele Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Vermietung als Ferienwohnung) und setzten der eigenen Gestaltungskreativität keine Grenzen. Hier können Sie sich Ihren individuellen Wohntraum erfüllen. Der aktuell als Naturgarten und Insektenparadies gestaltete Garten bietet vielfältige Möglichkeiten für den Garten- / Naturliebhaber wie auch für den ruhesuchenden Städter. Die von der Küche sowie dem Essbereich zugängliche, nach NO ausgerichtete Terrasse lädt im Sommer zu gemütlichen Treffen und Grillabenden mit Familie und Freunden ein. Eine vor dem Einlieger- / Gästeappartement liegende, nach SW ausgerichtete Terrasse bietet sich für den gemütlichen Ausklang des Tages mit Blick in den Sonnenuntergang an. Die im Erdgeschoss eingerichtete Sauna rundet die warme Atmosphäre dieses Objekts auch in der kalten Jahreszeit ab. Das Haus wurde von den jetzigen Eigentümern kontinuierlich seit 2009 modernisiert und teilsaniert. Im Zuge der Installation einer Photovoltaik-Anlage (Leistung 7,2 kWp), die sich aktuell noch ca. acht Jahre in der Preisbindung befindet, wurde das Dach neu eingedeckt. Die Elektrik inkl. Verkabelung wurde nahezu vollständig erneuert. Jedes Zimmer ist mit Antennen- und Netzwerkanschluss ausgestattet. Die Fenster wurden in 3-fach Verglasung ausgeführt. Zu dem Anwesen gehört eine Doppelgarage in Übergröße mit elektrischen Garagentoren. Der Grundstückszugang ist über eine Video-Gegensprechanlage vom Wohnbereich aus einsehbar.



??????? ???????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

???????????????? ???? ??????????

Polierte Granitböden (Estremos) im Eingangsbereich\*

Edle Parkettböden\*

Moderne Einbauküche\*

Großzügige Raumaufteilung\*

Einliegerwohnung\*

Garage\*

Photovoltaik\*

Großer Garten\*

Schöne Terrasse mit Grillplatz\*

Sauna\*

??????? ???????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.78 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



???????? ??????????: 24133745 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)