

# EXPOSÉ

## Neuwertiges Energiesparhaus mit toller Ausstattung



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Baujahr: 2022

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 161,75 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 356 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Anzahl Stellplätze: 2

**Kaufpreis  
€ 789.000,-**

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heppenheim (Bergstraße)
- > 5 Zimmer

> 161,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: VK260101



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64646 Heppenheim (Bergstraße)
Baujahr	2022
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	161,75 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	356 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	789.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Endenergiebedarf	27 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelltdatum	2025-10-24
Energieausweis gültig bis	24.10.35
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	neuwertig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Entdecken Sie Ihr Traumhaus in Heppenheim-Kirschhausen an der Bergstraße! Diese neuwertige Doppelhaushälfte bietet modernes Wohnen

auf höchstem Niveau. Mit einer Wohnfläche von 161,75 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 356 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese Immobilie als perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer.

Das Haus erstreckt sich über 2 Etagen und besticht durch seine gehobene Ausstattung. Hier wohnen Sie in stilvollem Ambiente mit allen Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen. Die 5 Zimmer, darunter 4 geräumige Schlafzimmer, bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Das moderne Bad und das zusätzliche Gäste-WC sorgen für Komfort und Bequemlichkeit.

Die offene und einladende Einbauküche ist perfekt für Kochbegeisterte und schafft eine gemütliche Atmosphäre für gemeinsame Mahlzeiten. Der schöne Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet viel Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die effiziente Luftwärmepumpe, die für eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizungslösung sorgt. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Doppelgarage und einen Keller, die praktischen Stauraum und Schutz für Ihr Fahrzeug bieten.

Diese Doppelhaushälfte vereint modernen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem exquisiten Angebot überzeugen!

## Ausstattung:

- energetisches A-Haus
- tolle Einbauküche mit Esstheke
- Terrasse und 2 riesige Balkonterrassen
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- hochwertige Fliesen im ganzen Haus
- Doppelgarage im Haus

## Lagebeschreibung:

### Lagebeschreibung:

Diese Immobilie befindet sich in Kirschhausen, einem Stadtteil der charmanten Stadt Heppenheim an der Bergstraße, einer der schönsten und sonnenreichsten Regionen Deutschlands. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus ländlichem Flair und urbaner Nähe.

- Heppenheim liegt direkt an der malerischen Bergstraße, die sich zwischen Darmstadt und Heidelberg erstreckt.
- Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, idyllischen Dörfern und historischer Architektur.
- Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Der Bahnhof Heppenheim bietet direkte Verbindungen nach Frankfurt und Mannheim.
- Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heppenheim (Bergstraße)
- > 5 Zimmer

> 161,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: VK260101



erreichbar.

- Die Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Der Odenwald mit seinen Wander- und Radwegen beginnt direkt hinter Heppenheim.
- Die Nähe zu den Metropolen Frankfurt und Mannheim ermöglicht ein städtisches Leben mit ländlichem Flair.

Dieser Standort verspricht nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dank der stetig wachsenden Popularität der Region.

## Sonstiges:

### Bildhinweis:

Für einen erweiterten Blickwinkel der Raumansicht werden Innenräume mit einem Weitwinkelobjektiv fotografiert. Somit können die Räume größer wirken, als sie real sind.

### Haftung:

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben und von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben und Objektinformationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Interessenten/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.

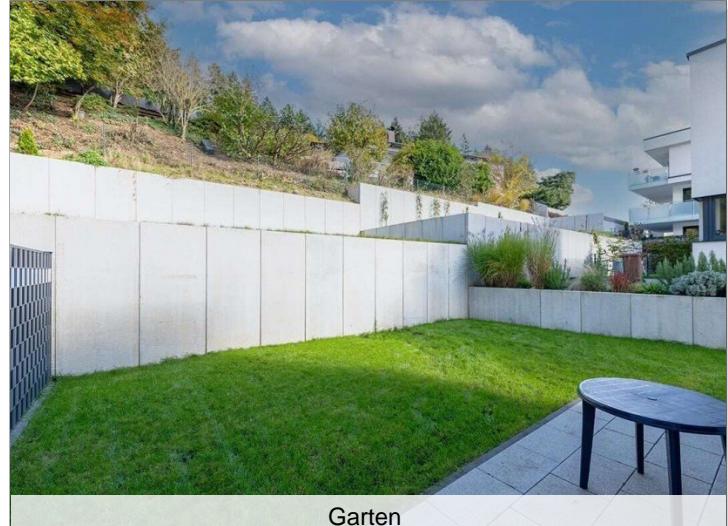
### Provisionshinweis:

Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

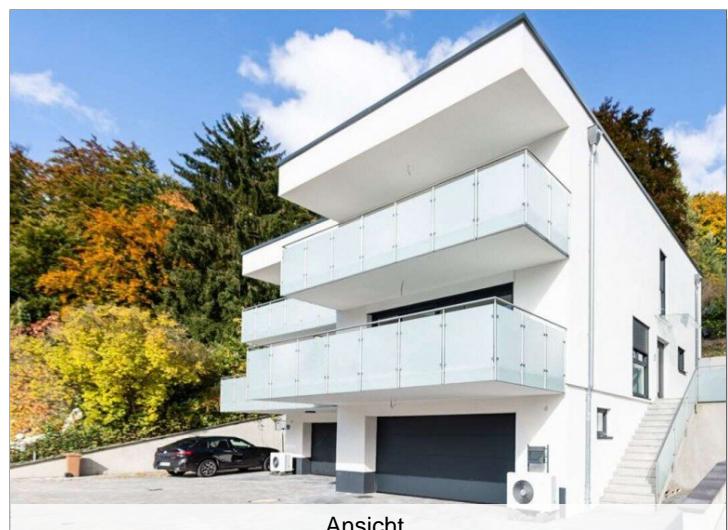
### sonstige Kaufnebenkosten:

Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

## Objektbilder:



Garten



Ansicht



Eingangsbereich

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Heppenheim (Bergstraße)

> 5 Zimmer

> 161,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

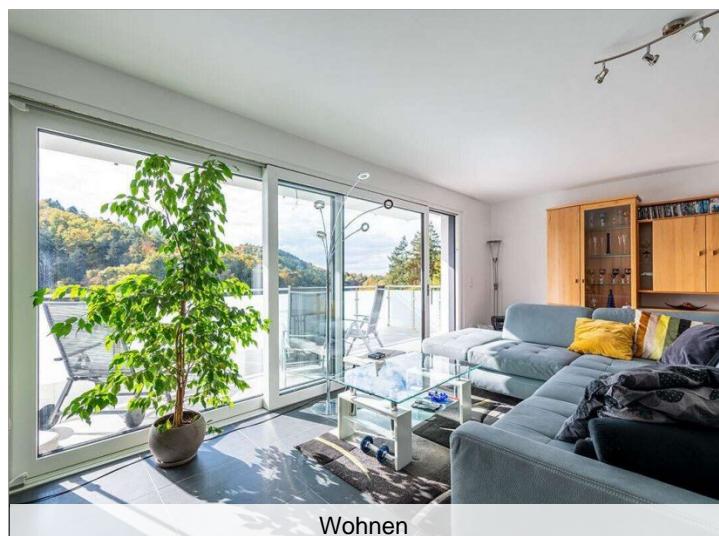
> Objektnummer: VK260101



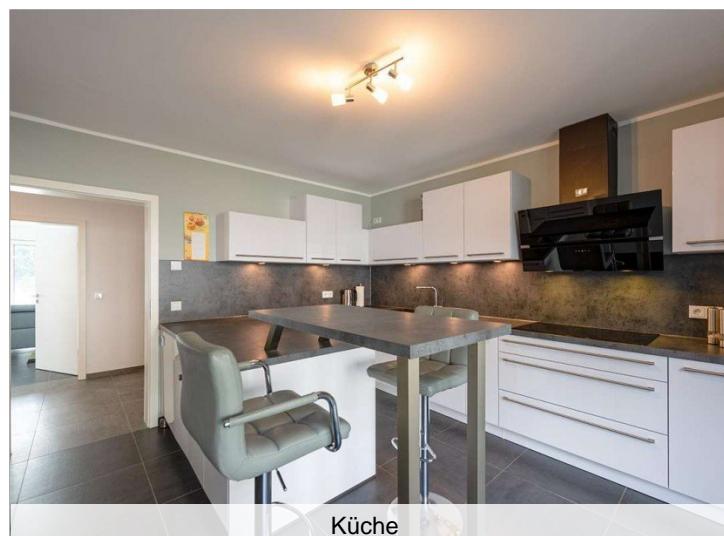
Wohnen



Blick von Terrasse



Wohnen



Küche



Terrasse EG



Küche

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heppenheim (Bergstraße)
- > 5 Zimmer

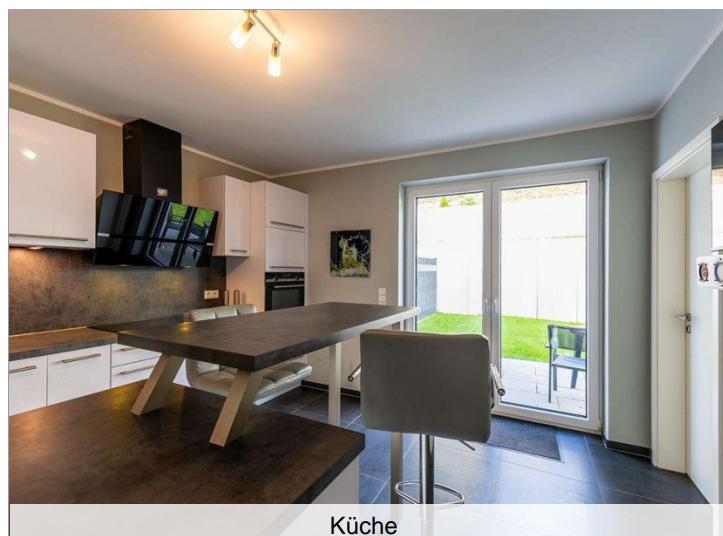
> 161,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: VK260101



Küche



Flur OG



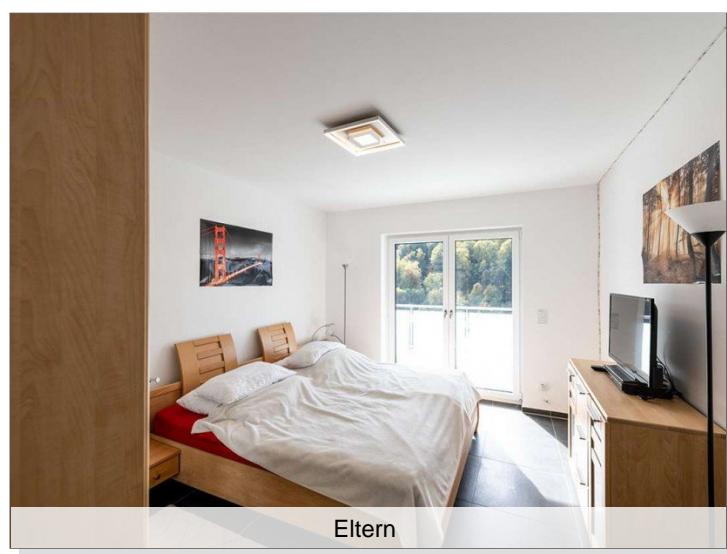
Küche



Eltern



Flur EG



Eltern

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Heppenheim (Bergstraße)

> 5 Zimmer

> 161,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

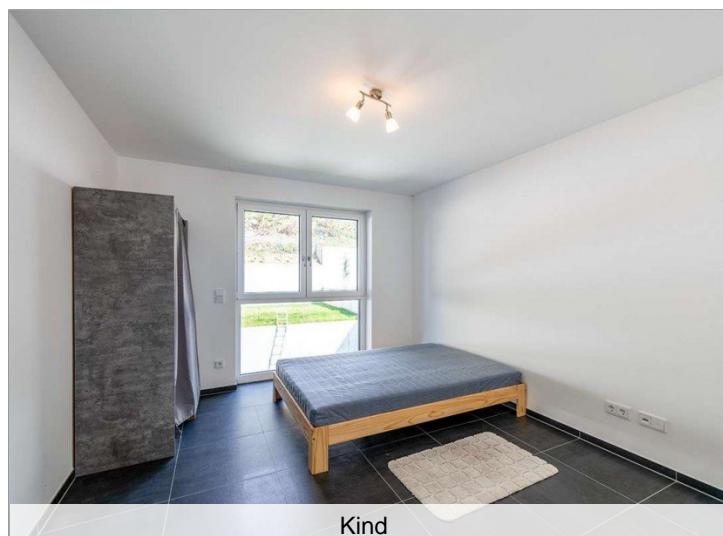
> Objektnummer: VK260101



Kind



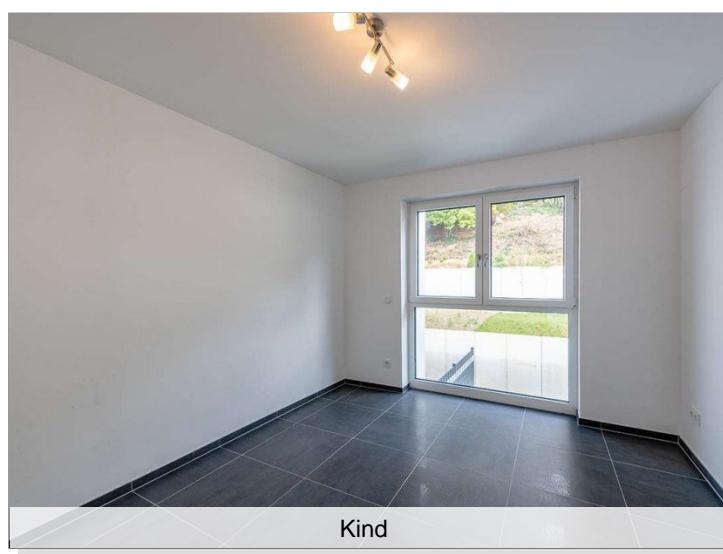
Bad



Kind



Heizungskeller



Kind

# Eckdaten

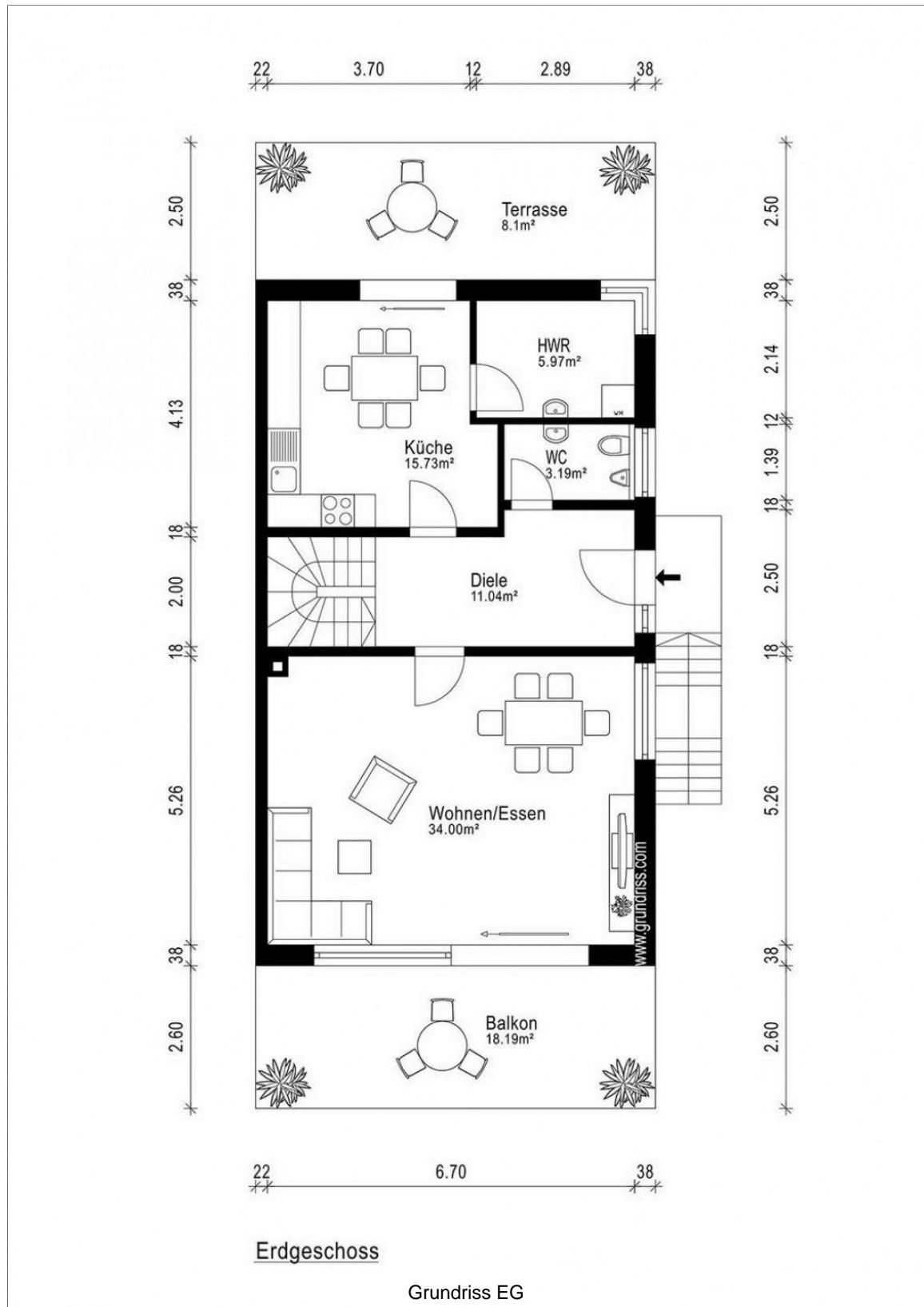
> Doppelhaushälfte

> Heppenheim (Bergstraße)

> 5 Zimmer

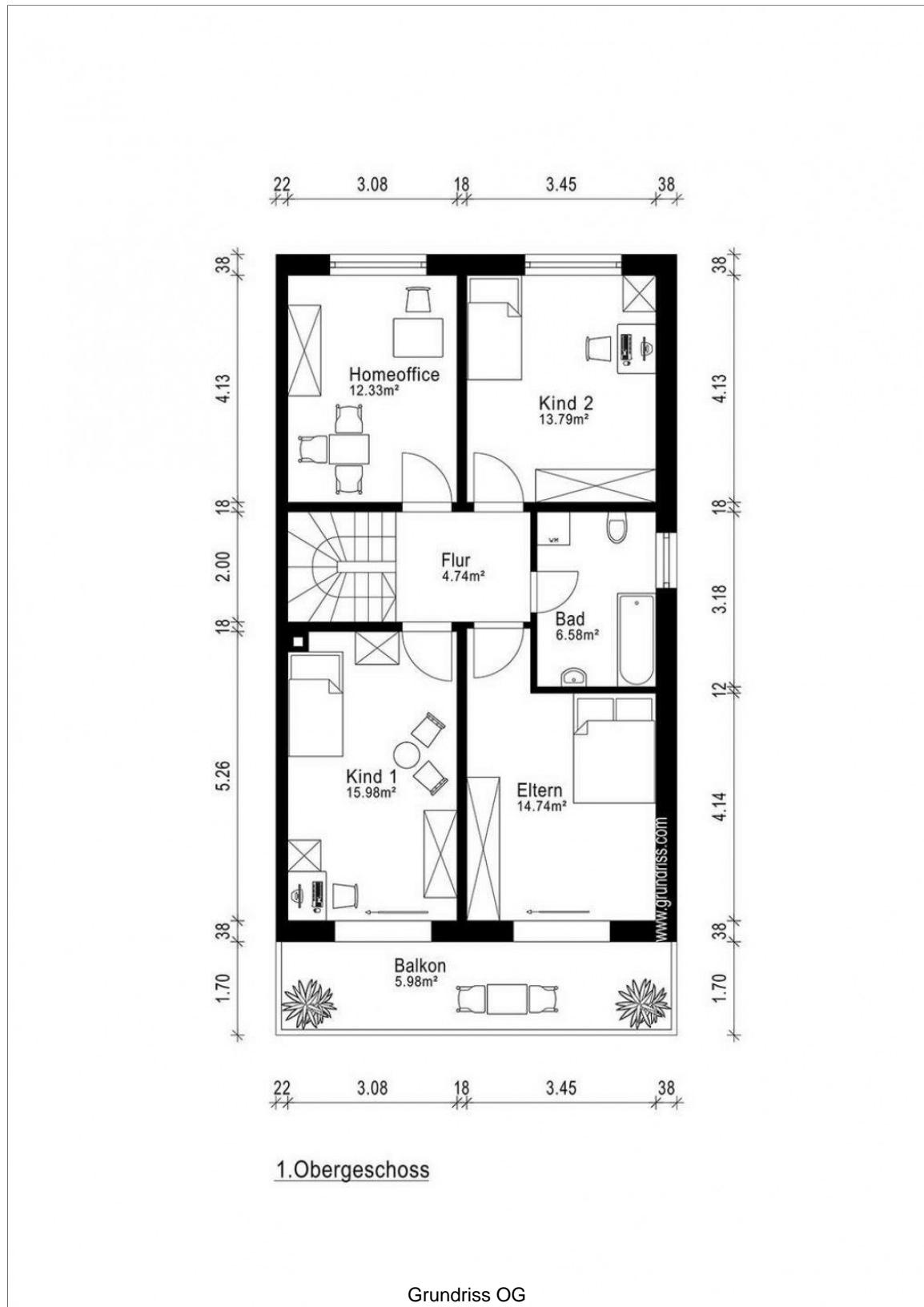
> 161,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: VK260101



# Eckdaten

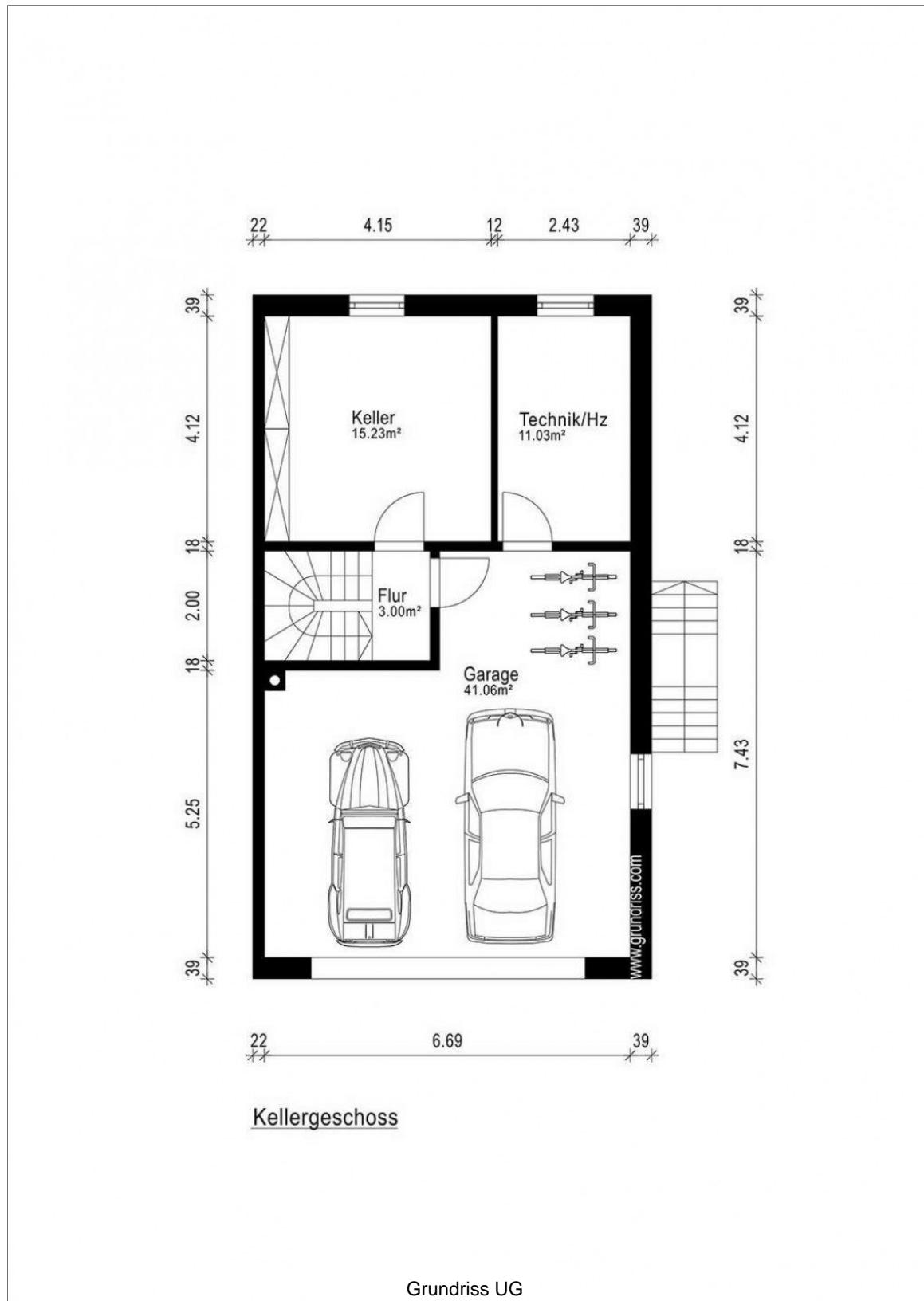
- > Doppelhaushälfte
- > Heppenheim (Bergstraße)
- > 5 Zimmer
- > 161,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK260101



Grundriss OG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heppenheim (Bergstraße)
- > 5 Zimmer
- > > 161,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK260101



## Eckdaten

- > Doppelhaushälfte > 161,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - > Heppenheim (Bergstraße) > Objektnummer: VK260101
  - > 5 Zimmer



## Ansprechpartner:

Herr Martin Guido Altmann

**Telefon:** 06151 - 734 75 950  
**E-Mail:** g.altmann@terrakon.de

## Firmendaten:

**terrakon Immobilienberatung**

Martin Guido Altmann  
Bad Nauheimer Straße 4  
64289 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151-734 75 950  
Fax: +49 (0) 6071 - 391 99 79  
E-Mail: [info@terrakon.de](mailto:info@terrakon.de)  
Internet: [www.terrakon.de](http://www.terrakon.de)

### Ihre Notizen: