Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Architektonisch überzeugendes Doppelhaus – Neubau mit offener Grundrisslösung

Objektnummer: 25133842

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 645.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 133 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 236 m²

Objektnummer: 25133842 - 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: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25133842
Wohnfläche	ca. 133 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	645.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	07.12.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein modernes, familienfreundliches Haus im beliebten Neubaugebiet einer attraktiven Gemeinde.
Diese Immobilie überzeugt durch eine ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale. Das Haus stellt sowohl für Paare als auch für Familien die ideale Möglichkeit dar, sich individuell zu entfalten und den Wunsch nach zeitgemäßem, energieeffizientem Wohnen zu verwirklichen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 125m² verteilt sich das Raumangebot auf drei Ebenen.

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den einladenden Eingangsbereich in das offene und helle Wohn- und Esszimmer, das durch großformatige Fenster mit viel Tageslicht versorgt wird. Hierzu gehört eine offene Küche, die ausreichend Platz für gemeinsames Kochen bietet und direkten Zugang zur sonnigen Terrasse ermöglicht.

Die moderne Gestaltung der Wohnräume wird durch Parkettböden in allen Wohn- und Schlafbereichen unterstrichen und schafft eine harmonische Verbindung von Behaglichkeit und elegantem Ambiente.
Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in dem drei Schlafzimmer flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder für Gäste. Das tageslichthelle Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und stilvollen Armaturen ausgestattet und bietet Ihnen einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Momente.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf energieeffizientes Bauen gelegt: Das Haus ist als Neubau mit einem modernen Wärmedämmverbundsystem versehen und verfügt über eine Luft-Wärme-Pumpe, welche eine nachhaltige und kostengünstige Beheizung gewährleistet. Die nachträgliche Installierung einer Photovoltaikanlage oder von Solarkollektoren ist jederzeit möglich und bietet zusätzliche Optionen zur Energieeinsparung.

Dieses Haus bietet Ihnen moderne Lebensqualität, eine zukunftssichere Ausstattung und einen Ruhepol für die ganze Familie.

Objektnummer: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Ausstattung und Details

2 Außenstellplätze*
Luft- Wärme- Pumpe*
Wärmedämmverbundsystem*
Familienfreundliches, neu erschlossenes Wohngebiet*
Parkettböden in den Wohn und Schlafbereichen*
Tageslichtbad mit Wanne und Dusche*
Neubau*
Installierung einer Photovoltaikanlage oder Solarkollektoren jederzeit möglich*

Objektnummer: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Alles zum Standort

Heppenheim-Kirschhausen liegt in einer wunderschönen und ruhigen Gegend im südhessischen Landkreis Bergstraße. Die Ortschaft besticht durch ihre idyllische Lage am Rande des Naturparks Bergstraße-Odenwald, was sie zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht.
Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die historische Altstadt von Heppenheim, die mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten zum Verweilen einlädt.
Verkehrstechnisch ist Kirschhausen hervorragend angebunden: Die Autobahnen A5 und A67 sind schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Fahrt nach Frankfurt, Darmstadt oder Heidelberg ermöglicht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass Sie bequem mit Bus und Bahn unterwegs sind.
Für Familien und Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die malerische Landschaft des Odenwaldes führen. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, was den Alltag hier besonders komfortabel macht.
Kurz gesagt: Heppenheim-Kirschhausen ist ein begehrter Wohnort, der Ruhe, Natur und eine hervorragende Infrastruktur miteinander verbindet – perfekt für alle, die das Landleben schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.12.2032.
Endenergiebedarf beträgt 26.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
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: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim
Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0
E-Mail: bensheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com