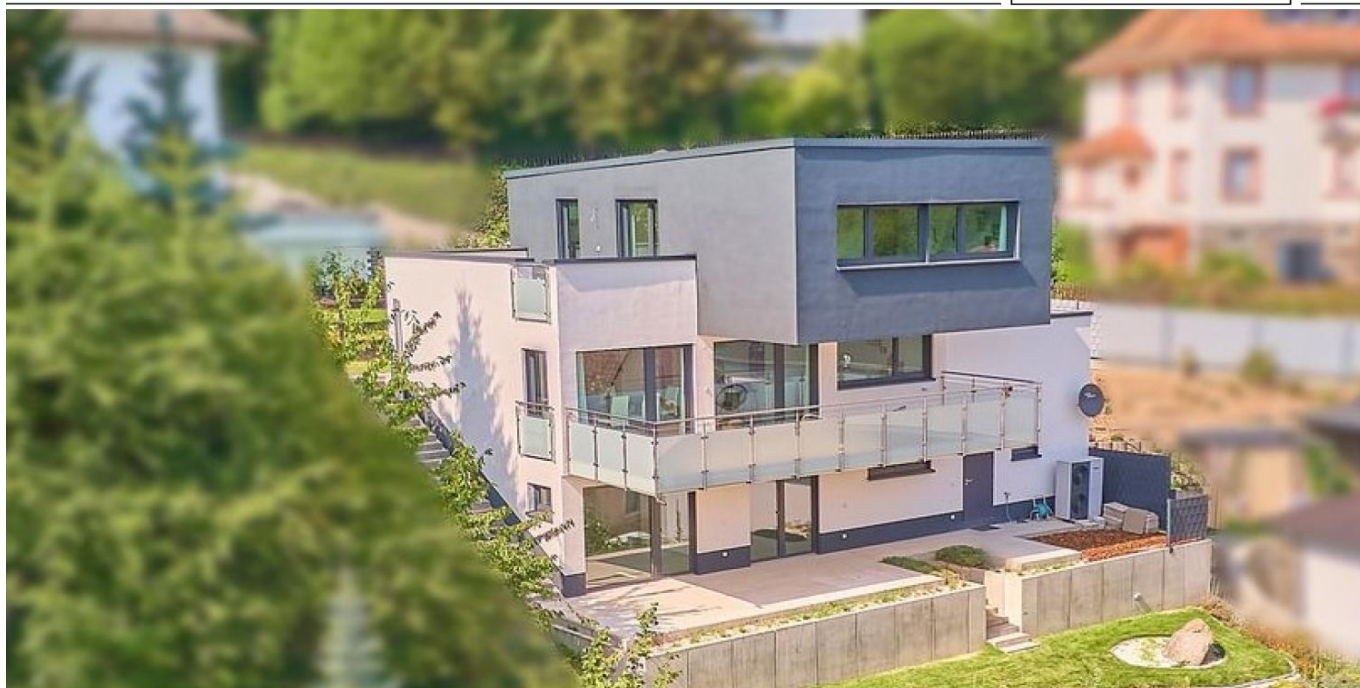


Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Eleganter Neubau mit großzügigen Terrassen und modernem Flair!

CODE DU BIEN: 25133836



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.080.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 420 m²

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

- 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: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25133836
Surface habitable	ca. 220 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2025
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	1.080.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.06.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



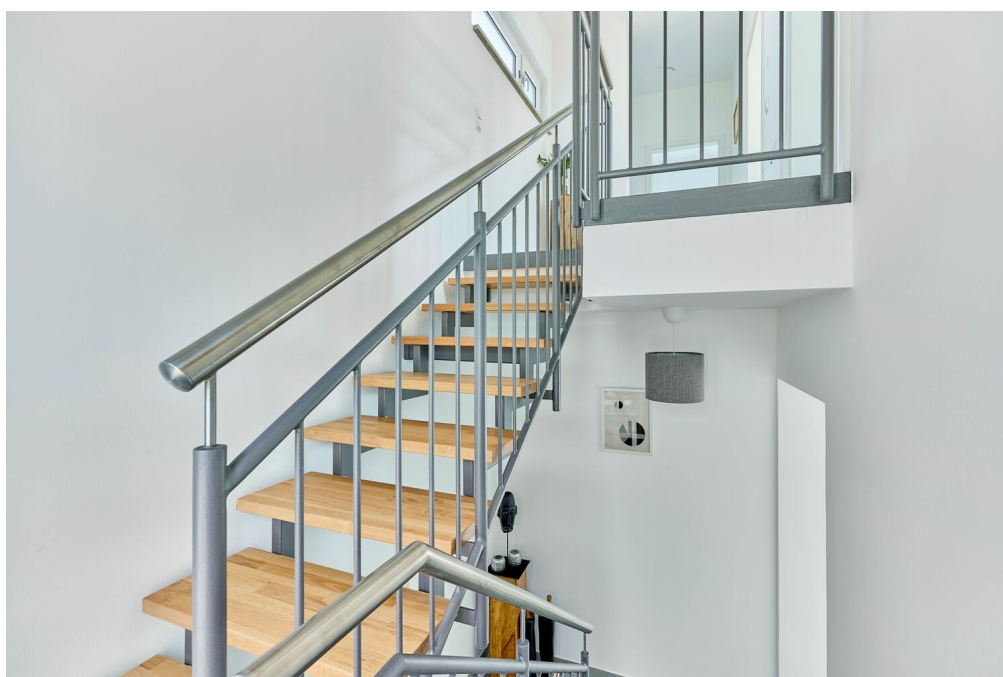
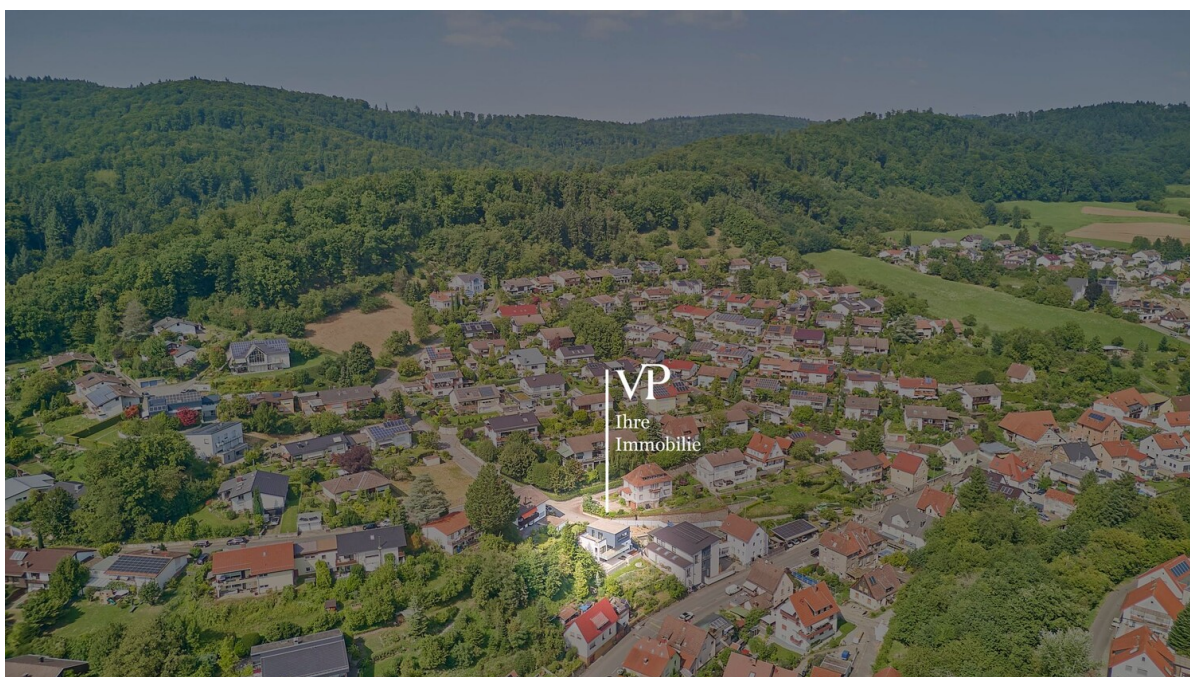
CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



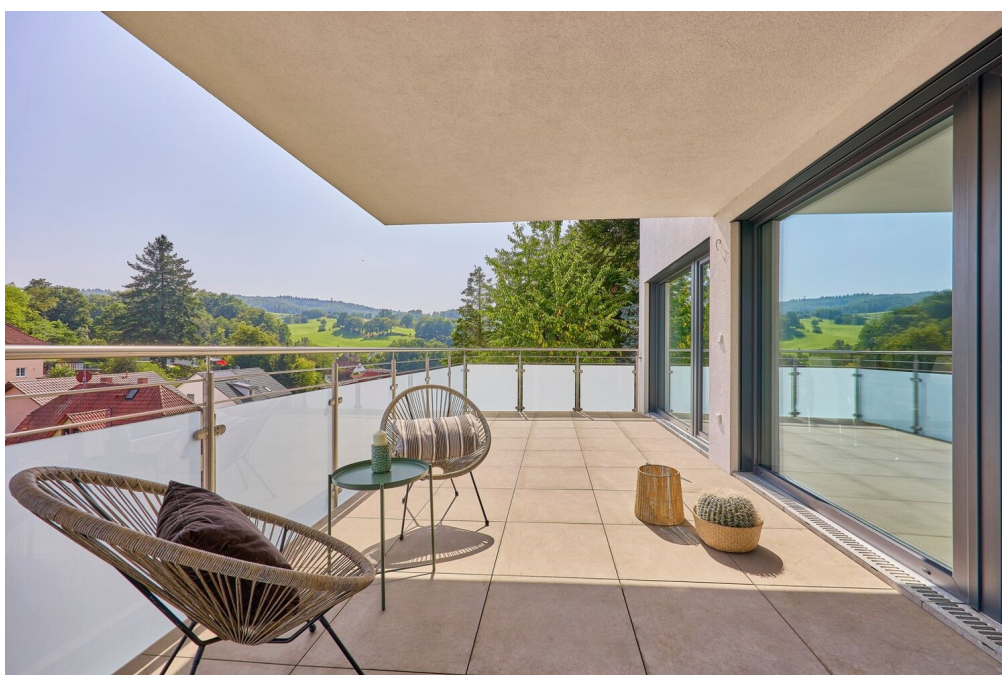
CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



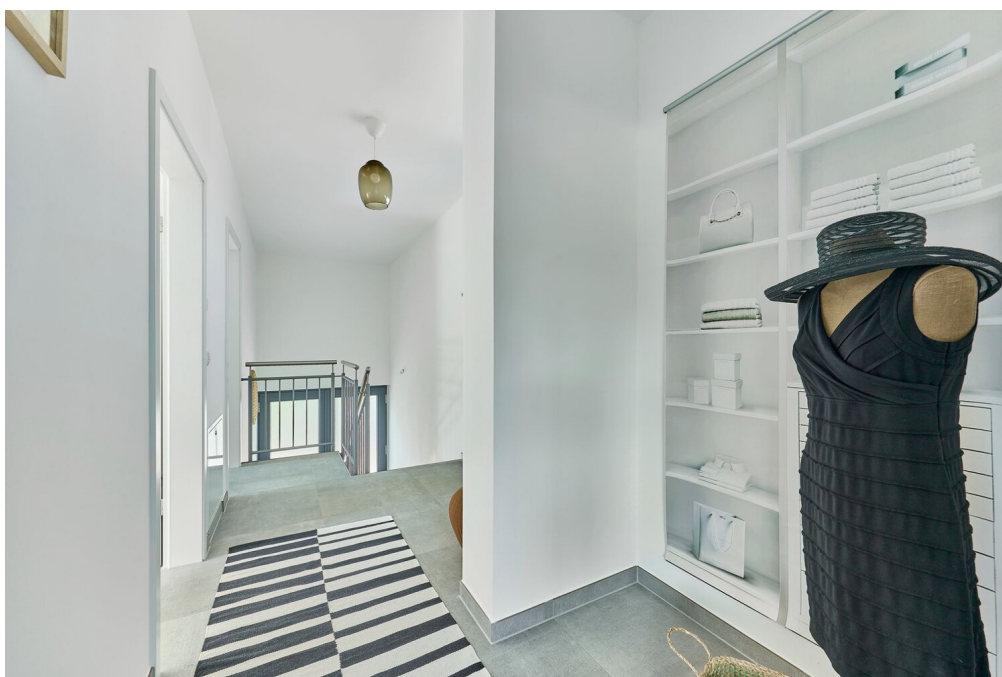
CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Une première impression

Dieses beeindruckende Neubauprojekt vereint zeitlose Bauhaus-Architektur mit modernem Design und bietet auf ca. 220 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt.

Das elegante und markant gestaltete Haus befindet sich auf einem ca. 450 m² großen Grundstück im Ortsteil Kirschhausen.

Der offene Grundriss schafft ein lichtdurchflutetes Wohngefühl und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Highlight ist die integrierte Einliegerwohnung, die über das Treppenhaus oder einen Zugang von Außen zugänglich ist. Perfekt für Gäste, Familienmitglieder, Homeoffice oder als zusätzliche Einkommensquelle.

Die großzügigen und traumhaften Terrassen laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein – ideal für gesellige Abende oder ruhige Momente.

Das Haus ist nach KfW 40-Standard gebaut, was für eine hervorragende Energieeffizienz sorgt und langfristig Ihre Kosten senkt.

Hochwertige Materialien, klare Linienführung und innovative Architektur machen dieses Haus zu einem echten Unikat.

Hier vereinen sich modernes Wohnen und Komfort – der perfekte Ort, um Ihren Lebensstil zu verwirklichen!

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Détails des commodités

Niedrigenergiehausstandard „KfW 40“*

Massivhaus, alle Wände in KSL gemauert mit 16 cm Vollwärmeschutz*

Betondach mit Dämmung und Dachfolie*

Großzüge Balkone und Terrassen in jedem Geschoss (Möglichkeit einer Wendeltreppe vom Erdgeschossbalkon zu Terrasse Gartengeschoss)*

Balkongeländer Glas-Edelstahl*

Balkonbelag Feinsteinzeugplatten 60/60 auf Stelzlager*

Großzügige 3-fach verglaste Kunststoffenster, 0,6 Verglasung, Rahmen außen in anthrazit*

Elektr. Rolläden anthrazit im Gartengeschoss, elektr. Jalousien anthrazit im Erd- und Obergeschoss*

Alle Räume gefliest in 75/75 Fliesen*

Bad im Obergeschoss mit großer begehbare Dusche und freistehende Badewanne*

Kontrollierte zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung*

Wärmepumpe Vaillant mit Fußbodenheizung*

Großer Abstell- Technikraum, sehr hoch, mit der Möglichkeit einer Zwischendecke einzuziehen*

Drei frostsichere Außenzapfhähne*

Parkdeck, mit Möglichkeit in Absprache mit Nachbar zur transparenter Überdachung*

Innentreppe mit massiven Holzstufen in Buche mit Edelstahlhandlauf*

Hebepumpe im Technikraum für die Entwässerung im Gartengeschoss*

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 20.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Contact

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

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: bensheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com