

Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

# Doppelhaushälfte auf großem Grundstück

*Número de propiedad: 23239423*



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

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 129 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 730 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	23239423
Superficie habitable	ca. 129 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Baños	1
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	398.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 45 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.07.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



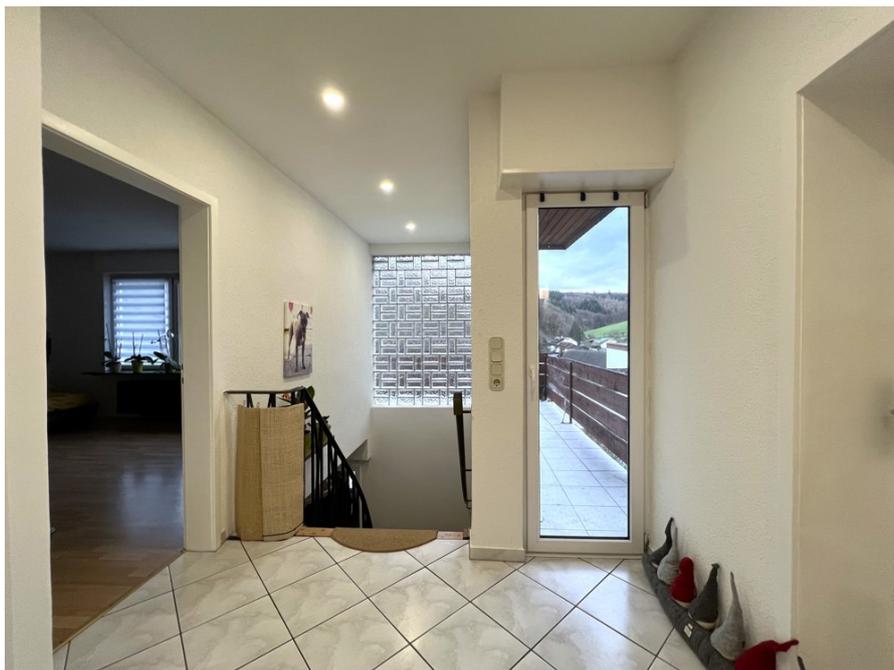
Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



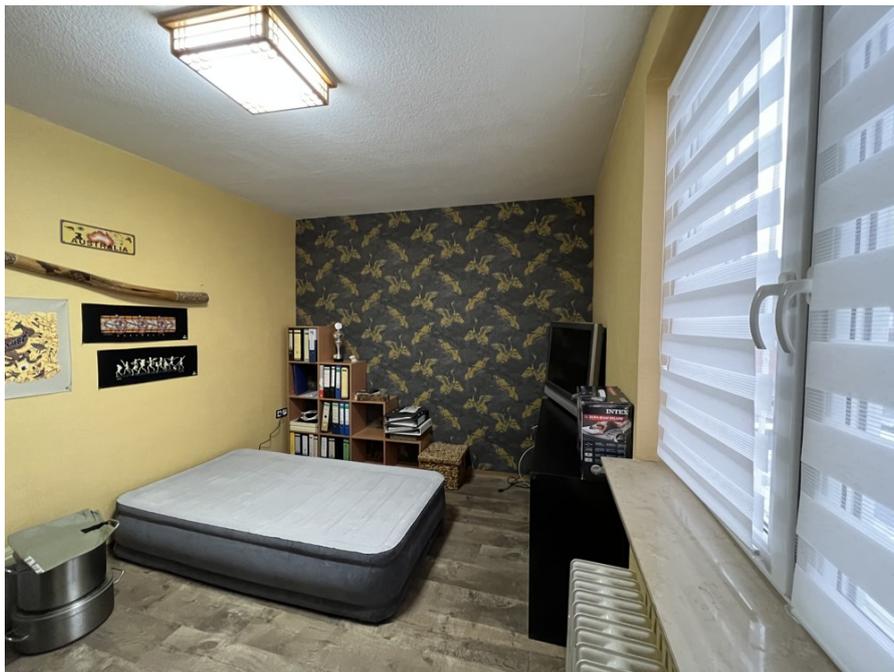
Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



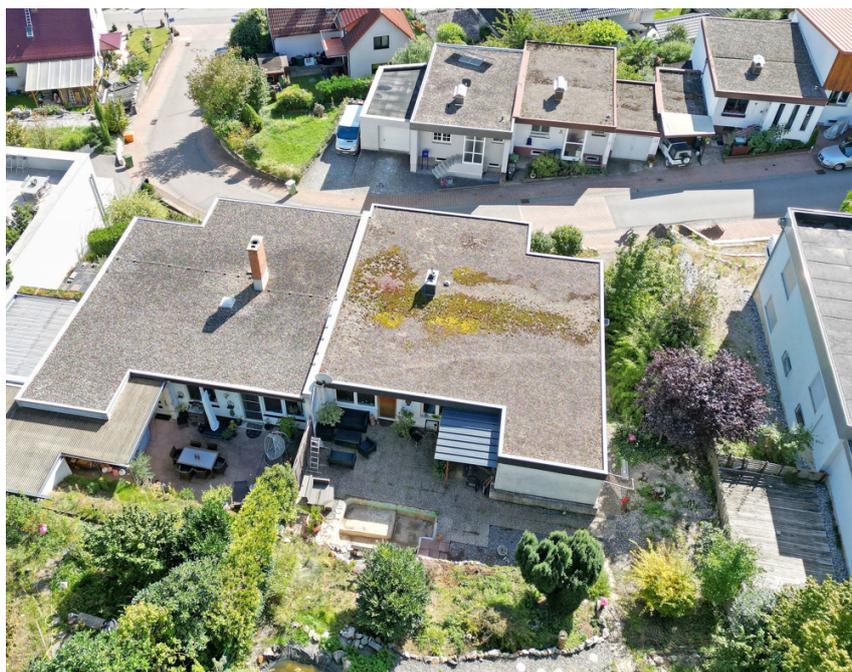
Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## Una primera impresión

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Ober-Laudenbach, eingebettet in die schöne Bergstraße. Das Haus bietet Ihnen ca. 129m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf zwei Etagen.

Über die kurze Einfahrt erreichen Sie die Garage, sowie den Eingangsbereich. Zu Ihrer Rechten finden Sie ein Zimmer vor, welches Sie als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen können. Zudem finden Sie hier die Waschküche, den Heizungsraum und den Kellerraum vor. Über die offene Treppe erreichen Sie die Hauptetage, sowie der südlich ausgerichtete Balkon, von welchem Sie einen wunderschönen Blick ins Grüne haben. Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und mit Deckenspots ausgestattet, diese wurden 2021 neu eingebaut. Von hier aus erreichen Sie die Terrasse, welche den Zugang zum Garten darstellt. Dieser ist terrassenförmig angelegt und bietet Ihnen viele Rückzugsmöglichkeiten. Zwei Gartenteiche finden Sie aktuell im Garten vor. Neben dem Wohn- und Essbereich liegt die Küche, welche über einen schönen Blick in den Garten verfügt. Zudem befindet sich nebenan eine kleine Abstellkammer, von dieser können Sie ebenfalls den Garten erreichen. Des Weiteren liegen auf dieser Etage, das Schlafzimmer, das Kinder- oder Arbeitszimmer, das Badezimmer mit Dusche, sowie ein separates WC.

Das Haus wurde über die Jahre aufwendig saniert, die Heizung, das Dach, die Wasserleitungen und die Fenster wurden in den letzten Jahren erneuert.

Aktuell ist die Immobilie gut vermietet.

Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von der Immobilie überzeugen.

Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## Detalles de los servicios

- Garage
- Deckenspots
- Balkon
- Terrasse
- Zwei Gartenteiche
- Laminatboden

Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.7.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
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.

Número de propiedad: 23239423 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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