

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Heppenheim

### Wohn und Geschäftshaus Innenstadt Heppenheim



Objekt-Nr. OM-386868

#### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.200.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Schlee  
Mobil: 015905 350636

64646 Heppenheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1996	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	241,00 m²	Gewerbefläche	350,00 m²
Etagen	3	Gesamtfläche	590,00 m²
Wohnfläche	240,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	62.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	45.360
Modernisierung Jahr	2024	BK umgelegt	17.000 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	6

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohn & Geschäftshaus Innenstadt Heppenheim, gepflegter Zustand als Kapitalanlage bzw. Eigennutz, Maisonette Wohnung mit ca. 140 m<sup>2</sup> leerstehend, alle anderen Einheiten sind seit langer Zeit vermietet. Keine Mietrückstände. Dachfenster mit Außenrollo wurden 2024 erneuert. Haus hat einen Vollwärmeschutz, sehr niedrige Heizkosten. Gewerbeflächen nach DIN 277 umfasst alle Geschossflächen incl. Keller, Balkonen.

## Ausstattung

Gebäude ist unterkellert, massiv gebaut mit Vollwärmeschutz auf der Fassade, Maisonette Wohnung verfügt über ein großes Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, sowie ein Duschbad mit Toilette. Im Keller gibt es einen Waschmaschinen / Trockenraum der von jeder Einheit genutzt werden kann. Strom/ Wasser alles getrennt für jede Einheit. Für das Gebäude gibt es eine Bescheinigung der Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Aufteilung: Reformhaus ca. 132 m<sup>2</sup>, Friseur ca. 67 m<sup>2</sup>, 1.OG Zahnarzt ca. 150 m<sup>2</sup>, 2.OG 2x 2Zi. Wohnung mit ca. 50m<sup>2</sup> u. ca. 52m<sup>2</sup>, 3. OG Maisonette Wohnung ca. 140 m<sup>2</sup>.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Energieausweis neu erstellt und mit 71 kWh/(m<sup>2</sup>a) bewertet für die Wohneinheiten.

Jahresenergieverbrauch 2024 - 39500 kWh Warmwasser/ Heizung für das gesamte Gebäude

Sämtliche Angaben bezüglich Größenbeschreibung wurden den vorhandenen Bauunterlagen entnommen, eine Gewährleistung wird nicht übernommen.

## Lage

Innenstadt, unweit der Fußgängerzone, verkehrsberuhigte, ruhige Innenstadtlage mit Blick auf die Starkenburg.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	2,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	75,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Reformhaus



# Exposé - Galerie



Frisör



Eingang Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Zahnarztpraxis



Praxis

# Exposé - Galerie



Blick auf den Innenhof



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Maisonette Whg. Balkon hinten



3.OG Wohnzimmer Maisonette



# Exposé - Galerie



3.OG Küche



3.OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



3.OG Zimmer2



3.OG Duschbad

# Exposé - Galerie



3.OG Balkon vorne

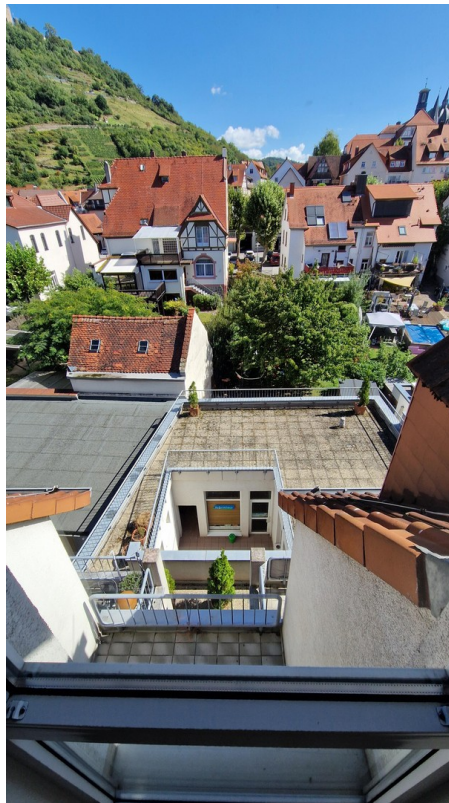


Balkon Südausrichtung

# Exposé - Galerie



Treppe Maisonette Whg.



3.OG Terrasse Zahnarzt 1.OG



# Exposé - Galerie



Treppe Maisonette



3.OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



3.OG Zimmer



3. OG Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



3. OG Tageslichtbad



Flur 3. OG

# Exposé - Galerie



Blick Balkon 3.OG Wilhelmstr.



Balkonblick



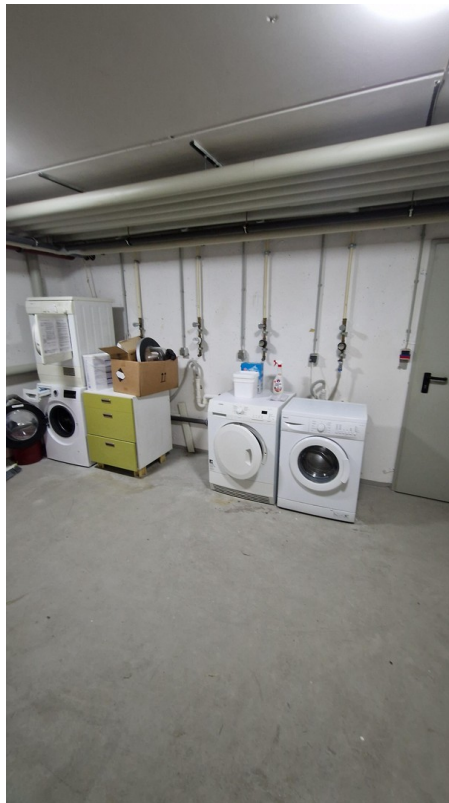
# Exposé - Galerie



Balkon hinten

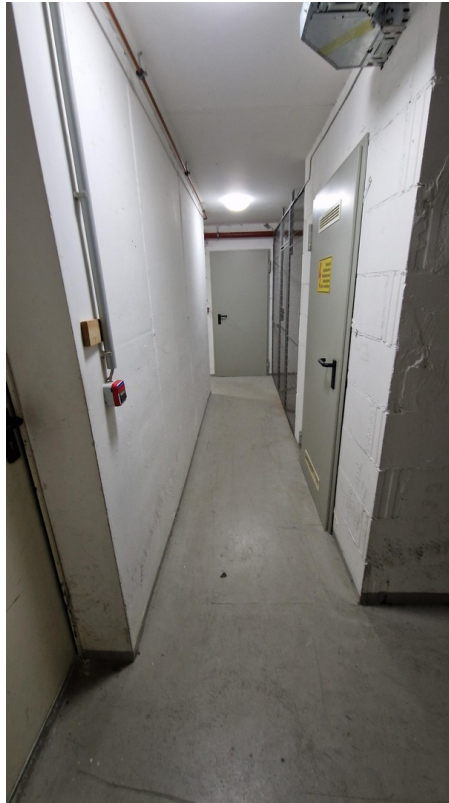


# Exposé - Galerie



Waschmaschinen/ Trockenraum

# Exposé - Galerie



Keller



Elektro

# Exposé - Galerie



Elektro



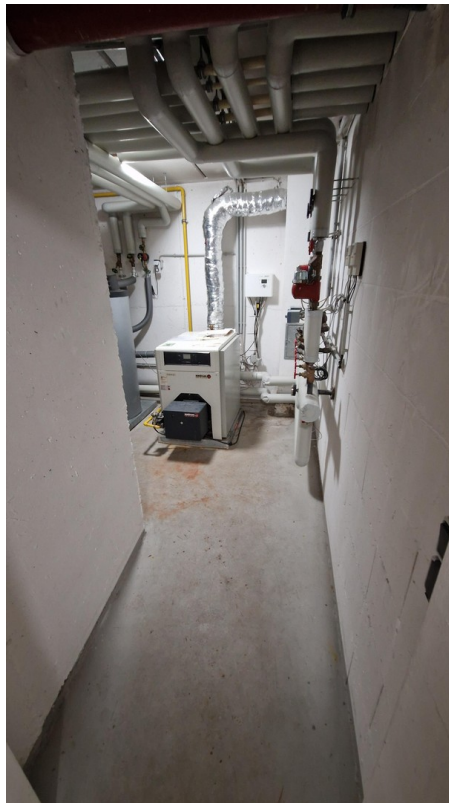
Elektro



# Exposé - Galerie

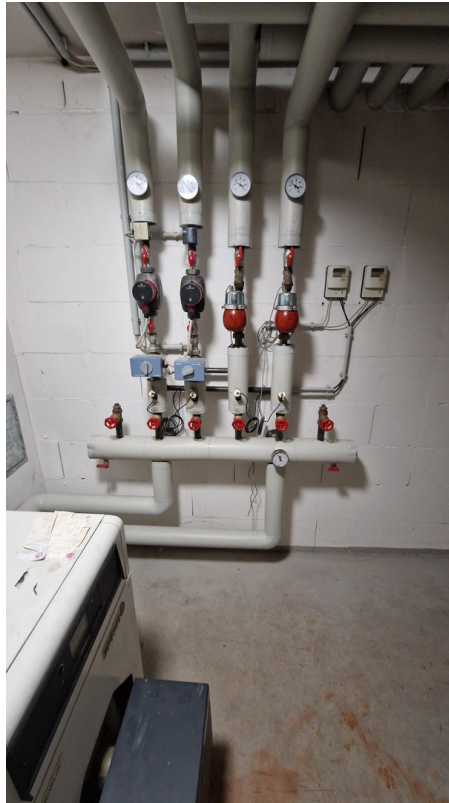


Keller

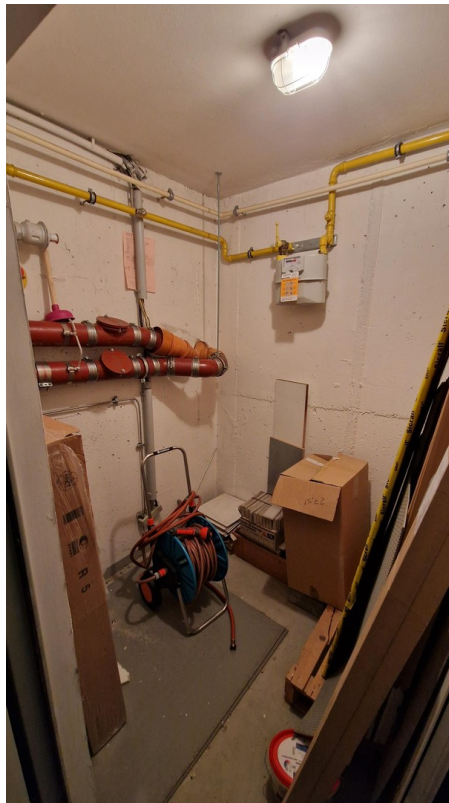


Heizungskeller

# Exposé - Galerie



Heizungskeller



Gasanschluß