

Exposé

Einfamilienhaus in Heppenheim

Hochwertige Stadtvilla in Massivbauweise mit großem Grundstück & zusätzlichem Baugrundstück



Objekt-Nr. OM-427620

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.299.000 €**

Ansprechpartner:
Mahdiah Pouraslani

64646 Heppenheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.011,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	198,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	81,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes, freistehendes Einfamilienhaus in hochwertiger Massivbauweise, errichtet im Jahr 2018, in ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage von Heppenheim an der Bergstraße. Die Immobilie überzeugt durch eine klare Architektur, eine sehr gute Energieeffizienz sowie eine hochwertige und durchdachte Ausstattung. Auf rund 198 m² Wohnfläche bietet das Haus großzügige, lichtdurchflutete Räume und ein ideales Wohnkonzept für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Das ebene Grundstück mit ca. 1.011 m² sorgt für Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Energie & Bauweise

- Bauweise: Massivbauweise
- Energieausweis: Bedarfsorientiert
- Energieeffizienzklasse: A+
- Endenergiebedarf: 15,6 kWh/(m²·a)
- Heizung: Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen

Das Dach ist technisch für die Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet. Entsprechende Leitungen wurden bereits bis in den Dachbereich geführt.

Ausstattung & Highlights

Technik & Smart Home

- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- BUS-Leitungen zur Smart-Home-Vorbereitung
- Elektrische Rollläden, aktuell per App steuerbar
- Elektronische Haustür mit Fingerprint-Zugang

Sicherheit

- Kameras vor und hinter dem Haus
- Bewegungsmelder im Außenbereich

Wohn- & Innenbereich

- Offener Wohn- und Essbereich
- Hochwertiger Glaskamin im Wohnzimmer
- Großzügige Raumhöhen für ein offenes Wohngefühl

Küche

- Hochwertige Einbauküche mit Marmorstein-Arbeitsflächen
- Regionale Anfertigung (Firma Lulay, Heppenheim)
- Markengeräte inklusive Backofen und Dampfbackofen
- Hochwertige Abzugshaube der Marke Berbel

Bäder

- Familienbad mit freistehender Badewanne

- Bodengleiche Regendusche

- Zusätzliches Dusch-WC

Ausstattung

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Großzügige Diele, offener Wohn- und Essbereich mit Kamin, Küche, Hauswirtschafts- und Technikraum, Gästezimmer/Homeoffice, Abstellraum sowie Duschbad/Gäste-WC.

Obergeschoss:

Bis zu drei helle Kinderzimmer, separater Elternbereich mit klimatisiertem Schlafzimmer, Ankleide sowie hochwertigem Familienbad.

Außenbereich:

Der Garten ist vollständig angelegt und pflegeleicht gestaltet. Der Rasenbereich ist komplett für den Einsatz eines Mähroboters vorbereitet (inklusive Begrenzungsnetz).

Zur Gartenbewässerung steht ein separater Gartenbrunnen in der Garage zur Verfügung. Eine große, überdachte Terrasse mit integrierter Markise lädt zum Verweilen ein.

Zusätzliche Entwicklungsperspektive:

Der rückwärtige Bereich des Grundstücks bietet nach derzeitiger Einschätzung grundsätzlich die Möglichkeit einer weiteren Bebauung, vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung. In der betreffenden Straße stellt dieses Grundstück eine Besonderheit dar, da die rückwärtige Grundstücksfläche, im Gegensatz zu den umliegenden Anwesen, bislang unbebaut geblieben ist. Dadurch ergibt sich eine seltene Perspektive für zukünftige Nutzung oder Entwicklung.

Garage & Stellplätze:

Das Haus verfügt über zwei Doppelgaragen in Überlänge (jeweils ca. 9 m) mit elektrischen Rolltoren. Die Garagen bieten außergewöhnlich viel Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität kann nicht übernommen werden.

Die angegebenen Wohn- und Grundstücksflächen dienen lediglich zur Orientierung. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag festgehaltenen Angaben. Die Informationen zum Energieausweis beruhen auf den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Lage

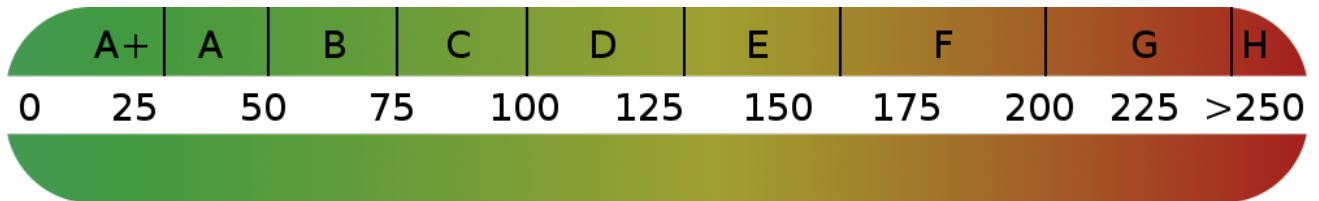
Heppenheim (Bergstraße) ist eine charmante Stadt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die zentrale Lage im Kreis Bergstraße bietet eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind in der Nähe vorhanden. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein, mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen in der malerischen Bergstraße. Die Lage ist besonders familienfreundlich.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



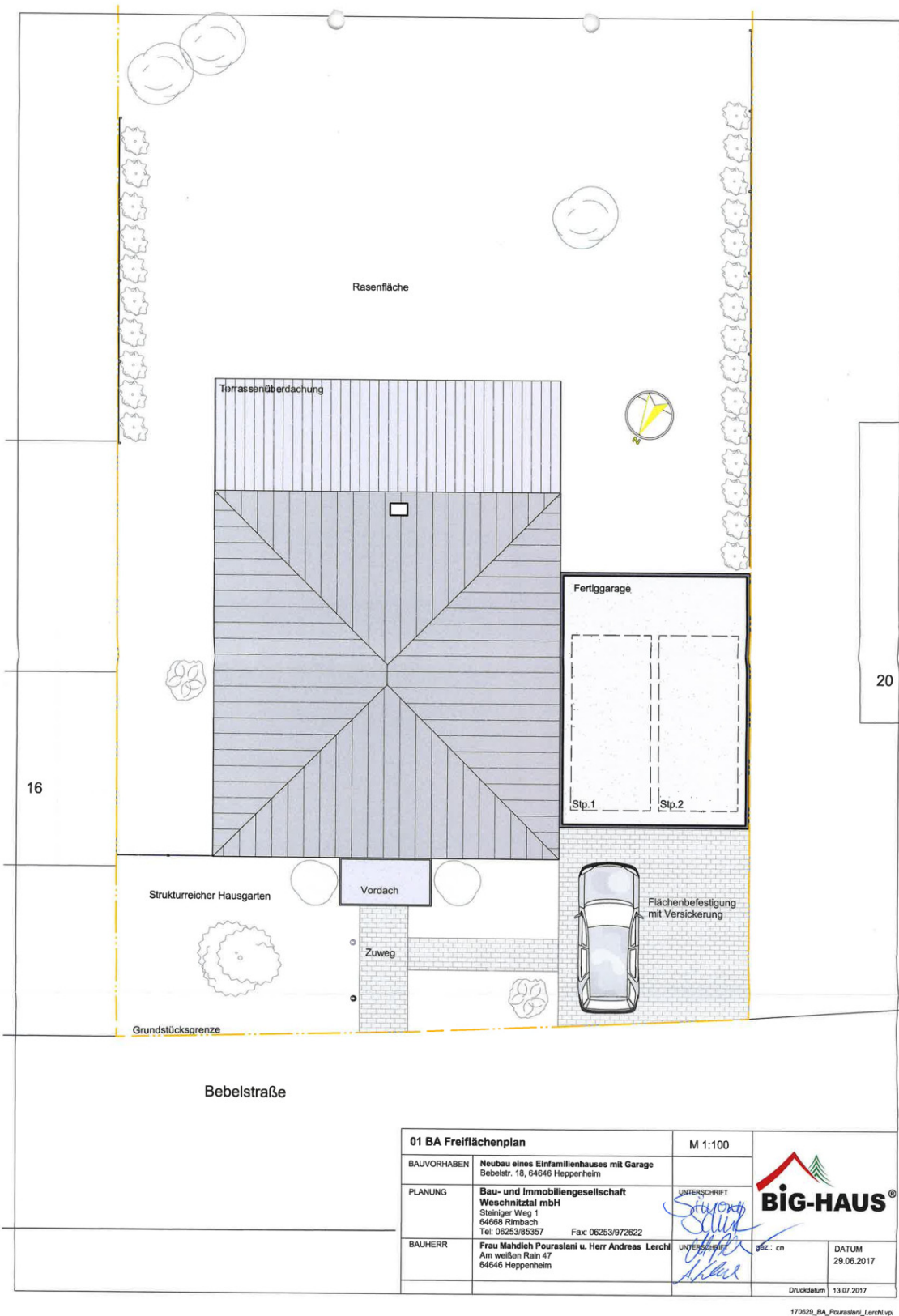
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



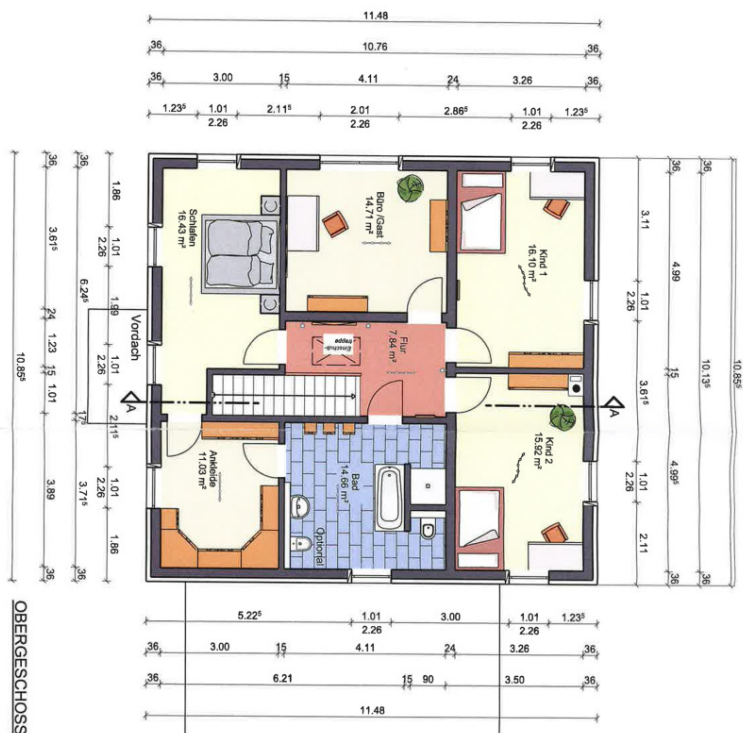
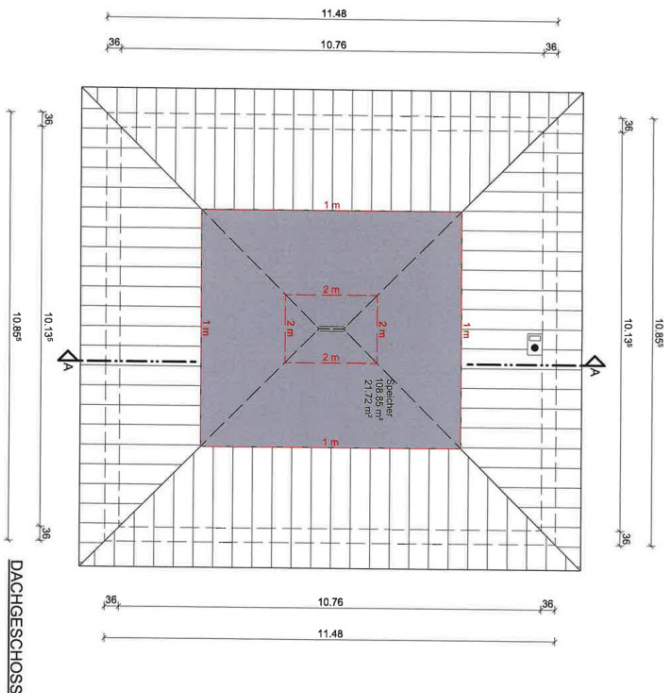
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



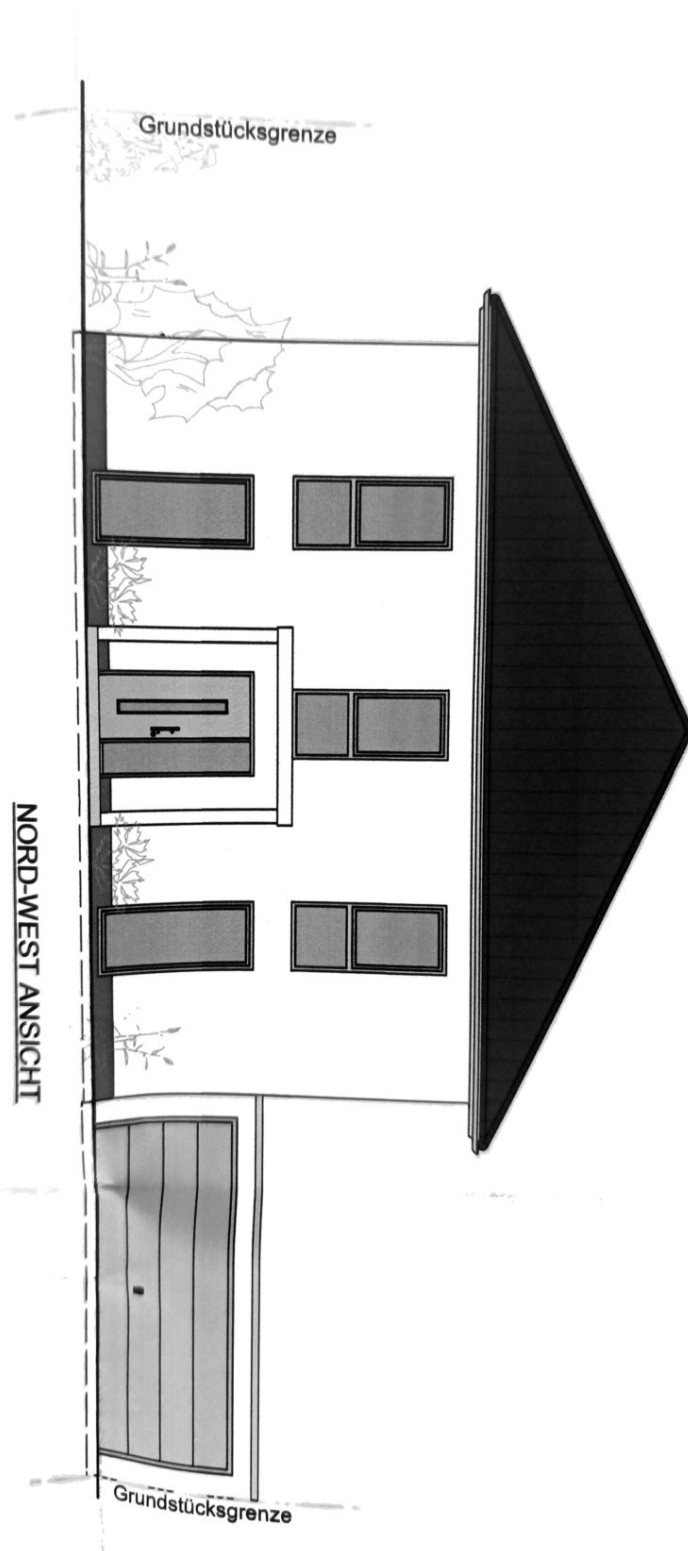
Exposé - Grundrisse



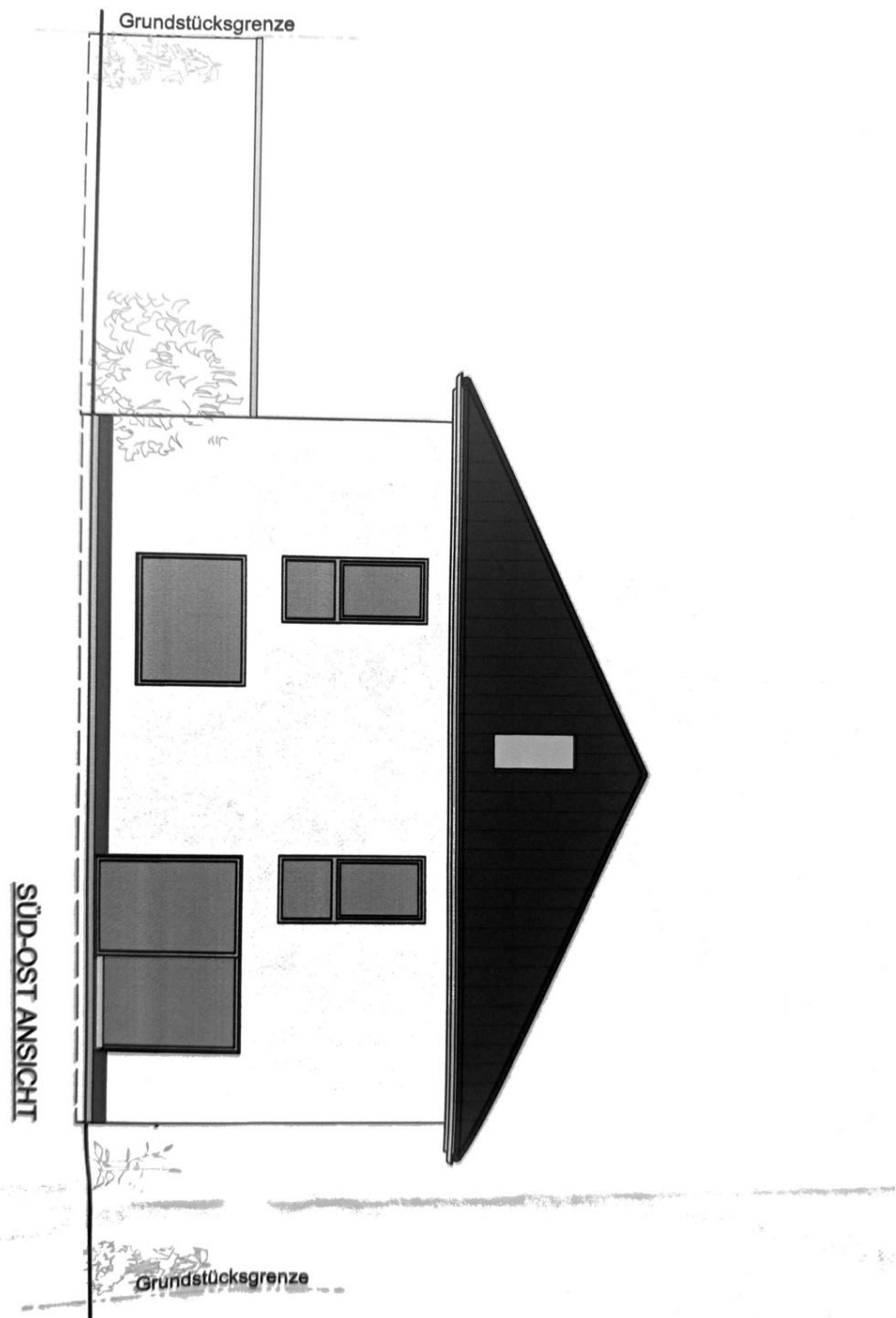
03 BA Obergeschoss + Dachgeschoss		M 1:100
BAUVORHABEN	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Ortsbez.: 16.0440 (Hörsingheim)	
PLANUNG	Bau- und Immobilien-Gesellschaft Weschitzel mbH 64688 Frankfurt Tel.: 06253985357 Fax: 06253972822	VERMESSUNG BIG-HAUS® verm. ca.
BAUHERR	Frau Michaela Pörschmann u. Herr Andreas Lenz Am weißen Rain 47 64688 Hörsingheim	DATUM 29.06.2017
Dresden 13.07.2017		

170929_BA_Planung_LenzH.pdf

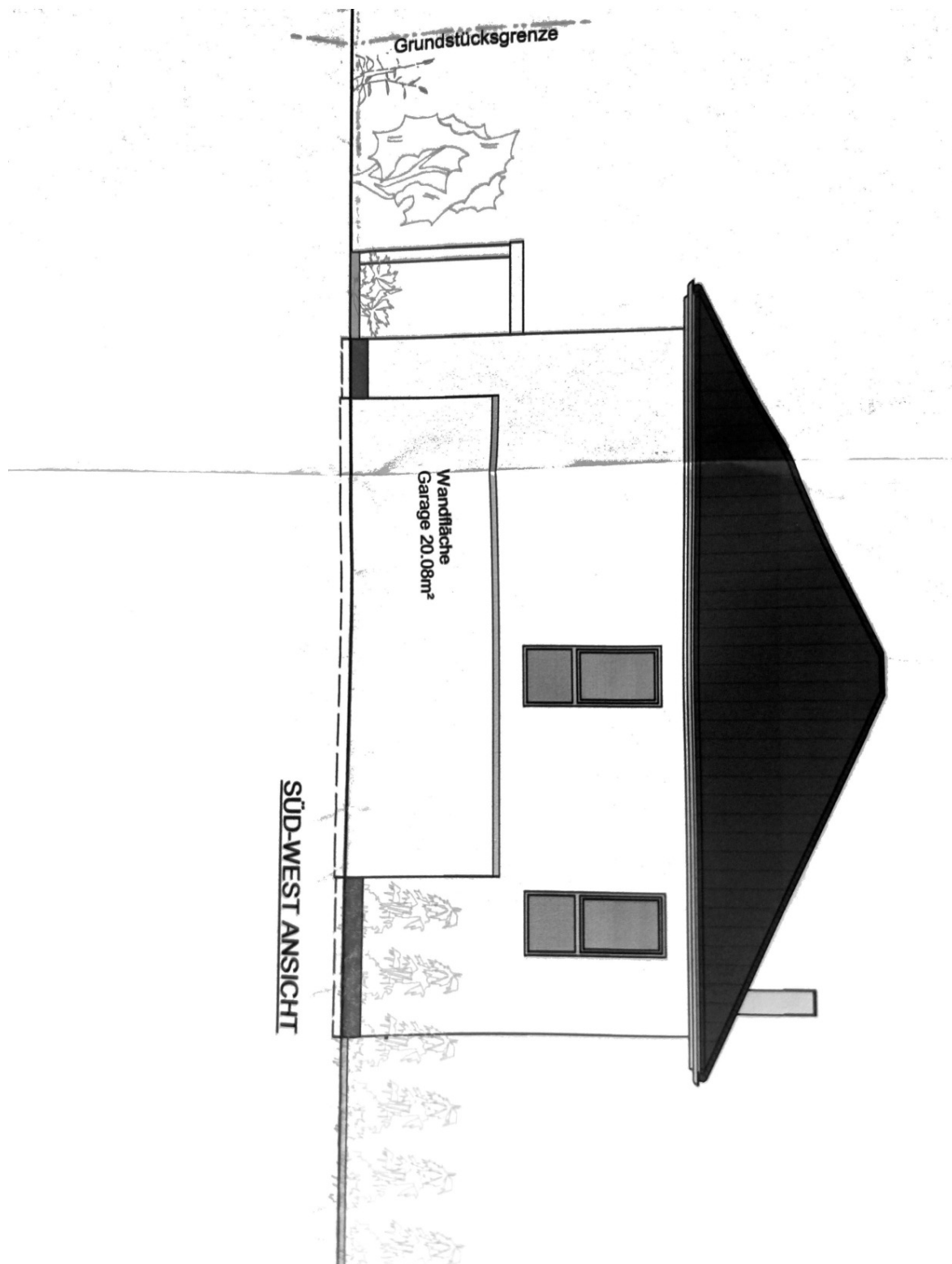
Exposé - Grundrisse



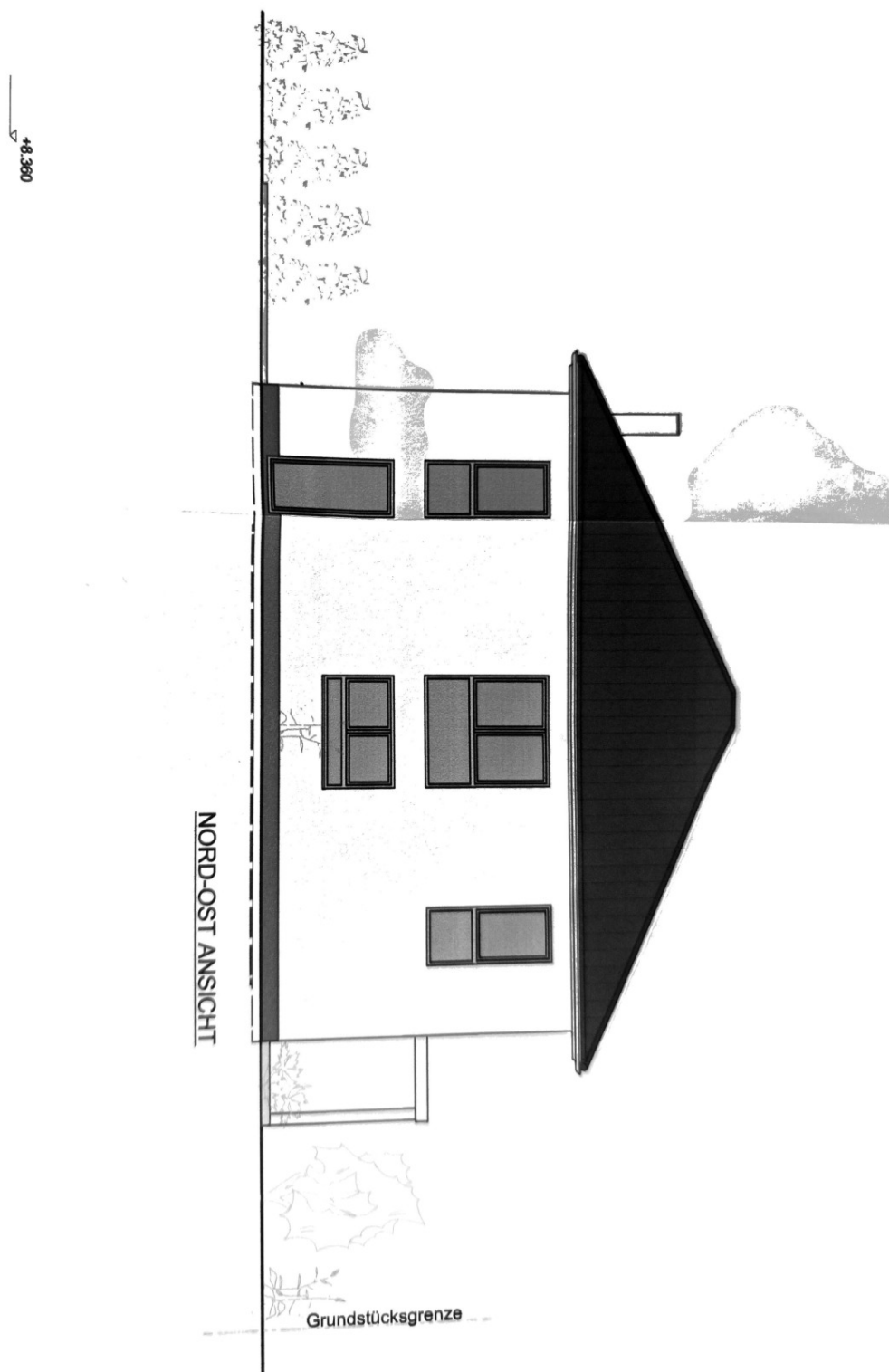
Exposé - Grundrisse



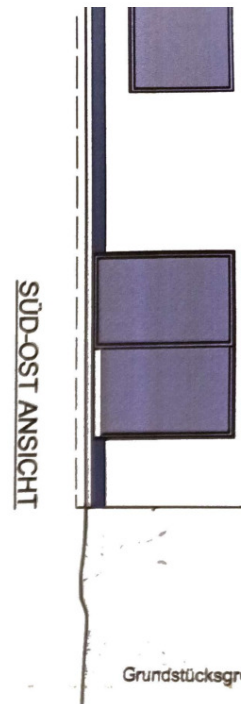
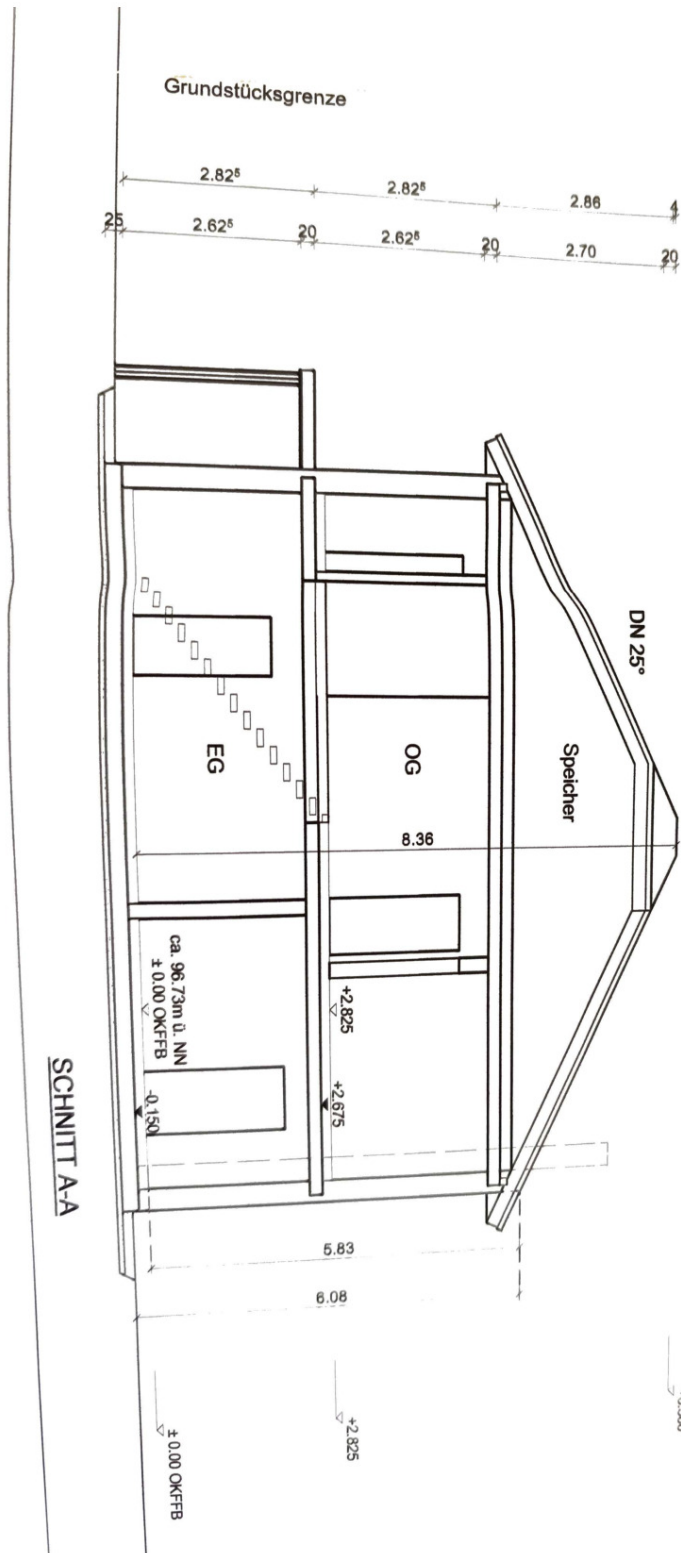
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² HE-2018-001652488

Gültig bis: 23.01.2028

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Bebelstr. 18, 64646 Heppenheim		
Gebäudeteil	Wohnbereich		
Baujahr Gebäude ³	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2017		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	235 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umgebungswärme	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

IngenieurDesignBlessing
Dipl. Ing. Jörg Blessing
Gassbacherweg 42
64689 Grasellenbach

24.01.2018

Ausstellungsdatum


IngenieurDesignBlessing
Gassbacherweg 42, 64689 Grasellenbach
Tel.: 05263/9475791 - Mobil: 0151-52800002

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang
nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

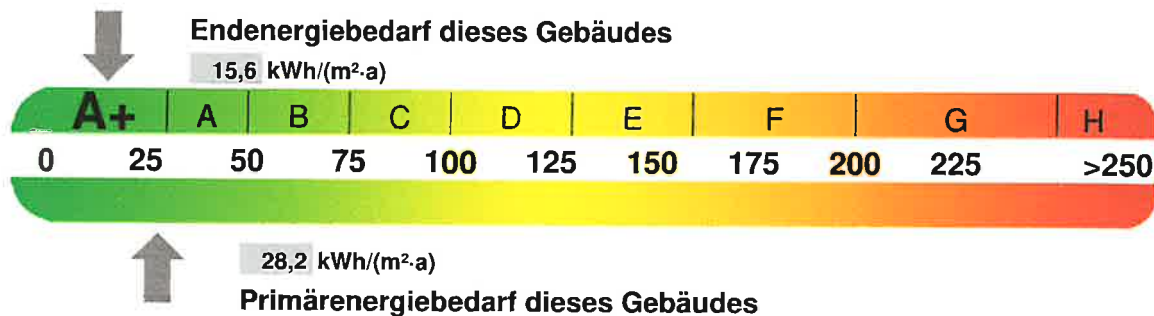
Registriernummer ² HE-2018-001652488

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 13 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 28,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 52,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁺

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,4 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

15,6 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

	Umgebungswärme		65	%
Art:		Deckungsanteil:	0	%
			0	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

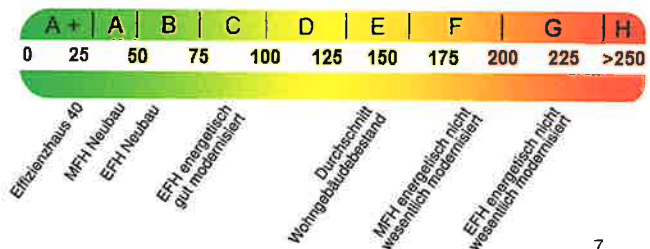
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H_T⁺: 0 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

³ freiwillige

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus