

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Heppenheim

### Doppelhaushälfte mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-428288

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Kubacki

64646 Heppenheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	730,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhig gelegene Doppelhaushälfte in Ober-Laudenbach mit Garten & Terrasse

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Ober-Laudenbach, eingebettet in die attraktive Landschaft der Bergstraße. Mit ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet das Haus ausreichend Platz für Paare oder Familien.

Über die kurze Zufahrt gelangen Sie zur Garage sowie zum Eingangsbereich des Hauses. Im Erdgeschoss befinden sich ein vielseitig nutzbares Zimmer (ideal als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum), die Waschküche, der Heizungsraum sowie weitere Kellerräume.

Über eine offene Treppe erreichen Sie die Hauptwohnebene. Hier erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit moderner Deckenspots-Ausstattung (Einbau 2021). Der angrenzende, südlich ausgerichtete Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse mit direktem Zugang zum terrassenförmig angelegten Garten, der zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten bietet. Zwei Gartenteiche sorgen für ein besonderes Ambiente.

Die Küche liegt direkt neben dem Wohn- und Essbereich und bietet ebenfalls einen schönen Blick in den Garten. Eine praktische Abstellkammer ergänzt diesen Bereich und ermöglicht einen weiteren Gartenzugang.

Auf dieser Etage befinden sich außerdem das Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC.

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

Die Immobilie ist derzeit vermietet und eignet sich somit sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot bei einer persönlichen Besichtigung.

## Ausstattung

Sanierung:

2021: Decken renoviert und Decken Spots eingebaut

2011: neue Ölheizung

2010 neue Kunststofffenster Doppel verglast

2005 Bad neu gefliest+ sanitär, Wasserleitung erneuert und Dach gedämmt

2000: Flachdach erneuert

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Erdgeschoss:

-Gästezimmer

-Kellerraum

-Heizungsraum/Waschraum

- Garage
- Windfang/Flur
- Obergeschoss:
- Flur/Windfang
- Küche
- Garten
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Terrasse
- Wohn- und Essbereich

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Ober-Laudenbach und überzeugt durch eine familienfreundliche und gut ausgebaute Umgebung. Kindergärten sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar und bieten eine hohe Alltagstauglichkeit.

Die Kreisstadt Heppenheim liegt in unmittelbarer Nähe und gehört zur beliebten Region Hessische Bergstraße, die für ihre hohe Lebensqualität, malerischen Weinberge und den hohen Freizeitwert bekannt ist. Die Stadt bietet zudem ein vielseitiges kulturelles Angebot sowie eine sehr gute medizinische Versorgung.

Ober-Laudenbach profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A67 sind die Metropolregionen Mannheim, Heidelberg und Frankfurt schnell erreichbar.

Wohnen im Grünen mit einer optimalen Anbindung an die Rhein-Neckar-Region und das Rhein-Main-Gebiet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



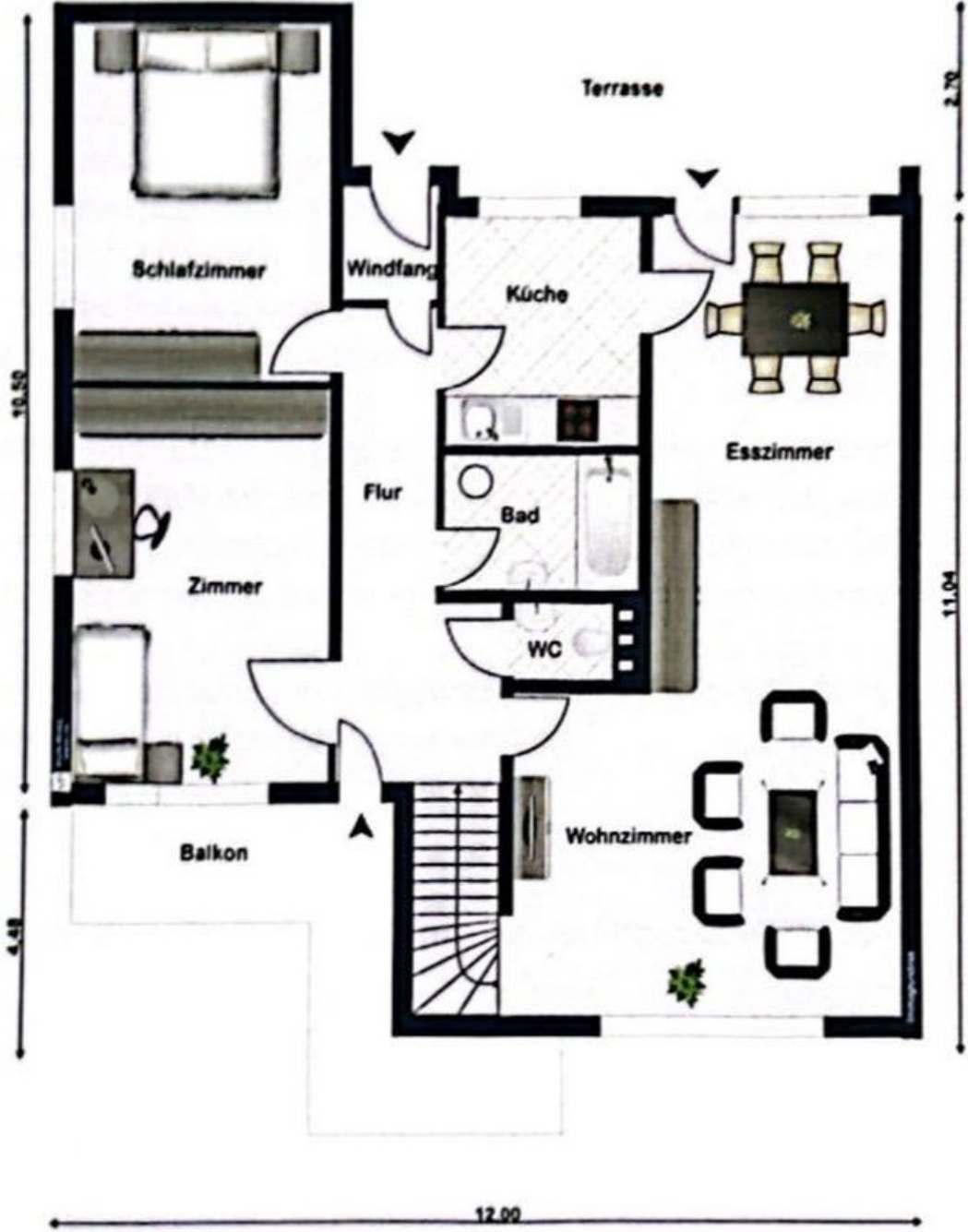
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

