

# Exposé

## Wohnung in Heddesheim

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse - zentral in Heddesheim



Objekt-Nr. OM-444721

**Wohnung**

Verkauf: **249.000 €**

68542 Heddesheim  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

+++Attraktive Wohnung in ruhiger und gut angebundener Lage von Heddesheim+++

Diese charmante Wohnung befindet sich in Heddesheim, einer beliebten Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar, die für ihre hohe Lebensqualität, familienfreundliche Struktur und hervorragende Anbindung bekannt ist. Die Wohnung liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Grün.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Für Erholung und Freizeit bieten sich vielfältige Möglichkeiten: Der nahegelegene Badensee Heddesheim sowie weitläufige Feld- und Wiesenlandschaften laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Zudem verfügt Heddesheim über ein reges Vereinsleben und moderne Sportanlagen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Straßenbahn- bzw. Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die umliegenden Städte wie Mannheim, Heidelberg und Weinheim. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden – die A5 und A659 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die gesamte Rhein-Neckar-Region.

Dank der ruhigen Wohnlage, der sehr guten Infrastruktur und der optimalen Anbindung bietet diese Wohnung die perfekte Kombination aus entspanntem Wohnen und urbaner Nähe.

## Ausstattung

+++ Courtagefrei direkt vom Eigentümer

+++ Direkt bewohnbar nach geschmackvoller Vollrenovierung

+++ Optimale Raumaufteilung für Selbstnutzer oder Vermieter, Familien oder Singles

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur drei Wohneinheiten – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet wird und eine besonders einladende Atmosphäre schafft. Die direkt angrenzende Küche ist funktional angelegt und bietet beste Voraussetzungen für den täglichen Komfort.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse – ein perfekter Ort, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen oder sonnige Stunden im Freien zu genießen.

Zwei weitere gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice gestalten. So passt sich die Wohnung optimal an Ihre individuellen Lebensbedürfnisse an.

Das moderne Badezimmer mit Tageslicht rundet das Raumangebot harmonisch ab.

Ein besonderer Vorteil ist die kleine und ruhige Hausgemeinschaft mit nur drei Parteien, die ein angenehmes und persönliches Wohnumfeld garantiert.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als ideale Kombination aus Wohnkomfort, Ruhe und Flexibilität – ein Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	79,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

