

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Heppenheim Helle 2,5-Zi-DG-Wohnung in Heppenheim



Objekt-Nr. OM-467224

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **975 € + NK**

Ansprechpartner:  
Heike Antes

64646 Heppenheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1962	Mietsicherheit	2.925 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 65 qm Wohnfläche liegt in einem gepflegten 2-geschossigen Gebäude in Heppenheim an der Bergstraße.

Das Gebäude wurde im Jahr 2025/2026 umfassend kernsaniert und modernisiert, sodass die Wohnung ab sofort zum Erstbezug zur Verfügung steht. Ein Balkon bietet Platz zum Entspannen, zusätzlicher Stauraum steht im Keller sowie auf dem Spitzboden zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne und energieeffiziente Wärmepumpe. Die angegebenen Nebenkosten basieren auf einer Schätzung, da derzeit noch keine Vergleichswerte vorliegen. In den Nebenkosten sind die Stromkosten enthalten.

Im Gebäude ist eine zentrale Entkalkungsanlage installiert.

Optional ist ein Stellplatz für 35,-€ monatlich sowie eine Wallbox für 35,- € monatlich zzgl. Stromkosten nach Verbrauch dazu mietbar.

Die Wohnung ist ideal für 2 Personen geeignet. Haustiere sind nach vorheriger Absprache erlaubt.

Es handelt sich um eine Nichtraucherwohnung - das Rauchen ist weder in der Wohnung noch auf dem Balkon, im Treppenhaus oder im Keller gestattet. Wir bitten um Verständnis.

## Ausstattung

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Wohnküche (keine Einbauküche vorhanden)

Bad (mit Entlüftung & Fußbodenheizung)

Arbeits- und/oder Waschzimmer mit Waschmaschinenanschluss (Waschmaschinenanschluss auch alternativ im Keller möglich)

Balkon

Spitzboden

Keller

elektronisch steuerbare Rollläden

Optional: Parkplatz mit Wallbox

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und angenehmen Wohngebiet in Heppenheim an der Bergstraße. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter zwei Supermärkte sowie ein Bäcker und Metzger, sind fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Der Bahnhof sowie die Innenstadt mit weiteren Geschäften, Ärzten und Dienstleistungsangeboten befinden sich ebenfalls in etwa 10 Minuten Entfernung. Dank der verkehrsgünstigen Lage sind umliegende Städte und Regionen schnell und bequem erreichbar.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang der Bergstraße sowie in der umliegenden Natur bieten einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie

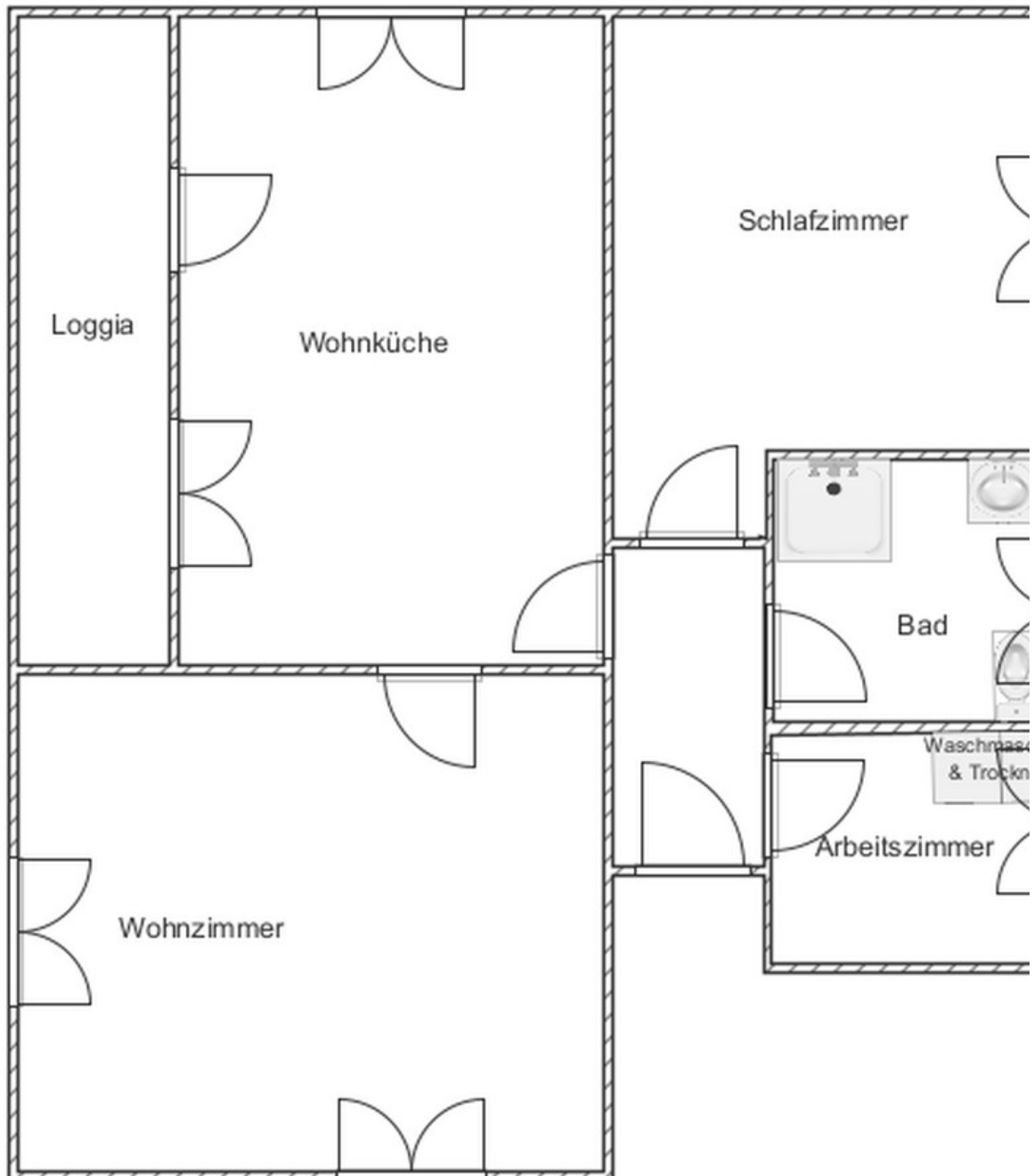


Arbeits-/Waschzimmer



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss