

Exposé

Mehrfamilienhaus in Heddesbach

PROVISIONSFREI 2 Familienhaus - Maisonettenwohnung - Wohnen, wo andere Urlaub machen



Objekt-Nr. OM-467286

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:
Ronny Vetter

69434 Heddesbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	689,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	10,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beide Wohnungen sind voll vermietet, Kaltmiete zusammen: 2.450 EUR

Dieses angebotene Objekt besticht durch besonderen Charme auf dem Land. Es handelt sich hier um ein saniertes 2 stöckiges Mehrfamilienhaus, in dem sich zwei Maisonettenwohnungen verstecken. Insgesamt besteht die Immobilie aus 10,5 hübschen Zimmern. Die obere Wohnung besteht aus 4,5 Zimmer, einem Vollbad mit Fenster sowie ein Gäste-Wc, ein Balkon und zum gemütlichem Ausklang eine Sauna mit Vorzimmer zum Entspannen. Die Küche verfügt über eine neue Einbauküche. Die untere Wohnung hat einen barrierefreien Eingang, hier verstecken sich 6 Zimmer, 2 Badezimmer, eins davon mit begehbare Dusche, ein Gäste-Wc, Balkon, Garten. 1995 erbaute Gebäude wird per Flüssiggas beheizt, die letzte Modernisierung fand im Jahre 2022 statt. Für Platz zum Gärtnern, Spielen oder Barbeque bietet der Garten ausreichend Platz.

Ausstattung

Ausstattung oberes Stockwerk:

Laminat 2022, Einbauküche 2022, Malerarbeiten 2022, Sicherungskasten auf FI umgebaut 2022,

Ausstattung unteres Stockwerk:

Gehobener Parkettboden 2022, offener Flur- Wohn- Ess- und Küchenbereich 2022, Gäste-WC 2022, Wände neu verputzt, das EG und UG wurde miteinander über eine Wendeltreppe verbunden. In beiden Stockwerken wird die Heizung, das Licht Kipfenster über Homematic gesteuert. Im unteren Stockwerk liegt ein hochwertiger Korkboden. Die Heizung der Marke Weiland wurde 2022 erneuert, ein neuer Flüssiggastank wurde ebenfalls gesetzt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Alles weitere kann gerne am Telefon besprochen werden.

Lage

Heddesbach – Naturidylle mit Herz und bester Anbindung

Ruhiges Wohnen im Naturpark Neckartal-Odenwald

Heddesbach, die kleinste selbstständige Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis, bietet eine Lebensqualität, die heute selten geworden ist: absolute Ruhe, reine Luft und eine Dorfgemeinschaft, in der man sich noch kennt. Eingebettet im landschaftlich reizvollen Ulfenbachtal und umgeben von dichten Wäldern des Odenwalds, ist dieser Wohnort eine Oase für Naturliebhaber, Wanderer und Familien, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten.

Infrastruktur & Alltag

Trotz der idyllischen Lage ist die Nahversorgung gesichert:

Einkaufen & Besorgungen: Im direkt angrenzenden, hessischen Hirschhorn (ca. 5–7 Autominuten) oder in Schönau (ca. 10 Autominuten) finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte).

Bildung: Ein Kindergarten befindet sich direkt im benachbarten Schönau oder Heiligkreuzsteinach bzw. Langenthal. Weiterführende Schulen sind in Neckargemünd, Eberbach oder Eberbach, Grundschule in Hirschhorn, schnell mit dem Schulbus oder Auto erreichbar.

Erreichbarkeit & Mobilität

Heddesbach beweist, dass sich Natur und Mobilität nicht ausschließen. Über gut ausgebaute Landstraßen sowie den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien) ist die Gemeinde vernetzt:

Hirschhorn (Neckar): ca. 6 km (mit S-Bahn-Anschluss Richtung Heidelberg/Mannheim und Heilbronn)

Heidelberg: ca. 25 km (ca. 30 Minuten Fahrtzeit)

Weinheim / Viernheim: ca. 25–30 km

Mannheim: ca. 40 km Lagebeschreibung: Heddesbach – Naturidylle mit

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

