

# Exposé

## Einfamilienhaus in Heppenheim

### EFH freistehend, massiv, in Südhanglage mit Garten in Heppenheim



Objekt-Nr. **OM-469856**

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marion Große

64646 Heppenheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	5.400 €
Grundstücksfläche	544,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Garagen	2
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Massivhaus in Hanglage (Südhang) mit einladendem Garten, große Terrasse, Balkon, große Doppelgarage mit Nebenraum (neue elektr. Sektional-Tore aus 2025), Photovoltaik-Anlage mit Stromspeicher, gepflegter Zustand mit Fliesen- und Vinylböden, Badezimmer aus 2021 mit Fußbodenheizung, Küche aus 2022 mit Fußbodenheizung, ansonsten Infrarot-Heizungen, also frei von fossilen Brennstoffen.

Im Wohnzimmer steht ein Specksteinofen für gemütliche Wintertage.

Das Beheizen erfolgt mit Strom und außer Bad und Küche mit Infrarot-Heizwänden. Der bisher höchste Energieverbrauch für das Beheizen lag bei rund 7.300kWh. Selbst bei 10.000 kWh läge der Energieverbrauch für 140qm bei nur ca. 70 kWh/qm = Effizienzklasse B. Die Einnahmen für die Stromspeisung über die Photovoltaikanlage mindern die Stromkosten.

Es ist ein Kabelanschluss verfügbar mit derzeit max. 1 GB Internetgeschwindigkeit.

Glasfaseranschluss Telekom ist vorgesehen, hat den Status "gestartet".

## Ausstattung

Maßnahmen der letzten Jahre:

Garagendach geräumt, abgedichtet, neues Pultdach, Regenwassertonne 2x1.000l mit Tauchpumpe 2020

neues elektr. Außenjalousie Wohnzimmer 2020

neues Fenster (rund) Esszimmer 2020

neues Geländer (verzinkt) an der Straße 2020

neue Außentreppe und Geländer (verzinkt) 2020

Esszimmer: Boden gedämmt, neuer Estrich

Absperrschieber Straße erneuert, 10.800,- Euro! 2021

neues Bad, einschl. Leitungen, Fenster, Fußbodenheizung 2021

„Dach“ Küche abgedichtet, außen gedämmt 2021

neue Küche, inkl. Leitungen, Bodendämmung, Fußbodenheizung 2022 (Wohnzimmer: Boden ist gedämmt)

neues Fenster mit Schallschutz und elektr. Außenjalousie (Zimmer gegenüber Bad) 2022

neues Fenster, neues elektr. Außenjalousie Küche 2022

neue Fenster mit Tür und 3-fach-Verglasung Wohnzimmer 2024

neue Tür mit 3-fach-Verglasung Ausgang Garten oben 2024

neue Haustür 2024

Treppe innen neu belegt, Treppenhaus verputzt 2024

neue Treppe zum DG und ehem. Auszugsleiter entfernt 2024

neue elektr. Garagentor mit neuem Antrieb, Fernbedienung 2025

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Heppenheim ist eine der begehrtesten Städte Deutschlands und die Bergstraße ist ein Erholungsgebiet. Die Immobilie liegt in Ortsrandlage, der Stadtbus ist in 2 Gehminuten erreichbar, der Bahnhof in 20 Gehminuten und die Fußgängerzone sowie Altstadt in wenigen Minuten.

Der Odenwald beginnt direkt gegenüber.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



halbes Zimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Nord-West-Seite

# Exposé - Galerie



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Blick nach Osten

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

