



Renovierte Wohlfühloase mit Blick auf den Odenwald



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante, lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss bietet Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Blick in den Odenwald, sondern auch eine umfassende und sorgfältig durchgeführte Renovierung – hier können Sie direkt einziehen und sich rundum wohlfühlen.

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung: Böden aus edlem Eichen-Echtholz und eleganten Fliesen verleihen den Räumen eine warme und natürliche Atmosphäre. Das großzügige Badezimmer präsentiert sich in zeitloser Eleganz mit modernen Armaturen, und alle Details sind auf stilvolle Funktionalität ausgerichtet.

Zwischen der separaten Küche und dem großzügigen Wohnzimmer befindet sich eine neue Glasschiebetür mit Strukturglas, die zusätzliches Licht und Transparenz in die Räume bringt. So bleibt die Küche nach Wunsch verborgen. Der Essbereich im Wohnzimmer lässt sich harmonisch in den Raum einfügen und kann bei Bedarf zu einem weiteren Zimmer umgestaltet werden. Die weiteren Räume – Kinder-, Arbeits- und Schlafzimmer – sind ruhig gelegen, haben leichte Dachschrägen und überzeugen mit einer behaglichen, nordwestlichen Ausrichtung.

Objekt:	132125698
Adresse:	64646 Heppenheim (Bergstraße)
Baujahr:	1981
Zimmer:	3,5
Wohnfläche:	ca. 93,80 m ²
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	4
Etage:	4
Letzte Modernisierung:	2023
Zustand:	Vollständig renoviert
Anzahl Badezimmer:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis



Über den frisch gestalteten Hausflur gelangen Sie zu dieser einzigartigen Wohnung. Das Mehrfamilienhaus wird von langjährigen, freundlichen Eigentümern bewohnt, die eine familiäre und angenehme Atmosphäre schaffen. Das Haus ist sauber und ruhig, die Außenanlagen sind liebevoll gepflegt.

Die umfassenden Modernisierungen aus dem Jahr 2022 – von Bädern, Heizungen, Fenstern und elektrischen Rollläden bis zur Elektrik und Strangsanierung – machen diese Wohnung zu einem idealen Ort für modernes und komfortables Wohnen. Genießen Sie die Ruhe, die helle Südwest-Ausrichtung und den unvergleichlichen Blick in den Odenwald in dieser stilvoll renovierten Dachgeschosswohnung.

Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	111,19 kWh/(m ² *a)
Hausgeld:	340,00 €
Kaufpreis:	289.000,00 €
Käuferprovision:	1,19% inkl. gesetzlicher MwSt.



Flur



Balkon



Wohnzimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Schlafzimmer





Ausstattung

- Balkon
- Keller
- Gäste WC
- elektrische Rollläden
- Fußböden aus Echtholzparkett / Eiche

- uvm.

Lagebeschreibung

Die Dachgeschosswohnung befindet sich im Herzen von Heppenheim (Bergstraße), einer charmanten Stadt in Südhessen. Der Stadtteil besticht durch seine historische Altstadt mit Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und kleinen Geschäften. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Nebenstraße, nur wenige Minuten von der Fußgängerzone entfernt. Supermärkte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Heppenheim ist eine malerische Stadt mit einer reichen Geschichte und einer lebendigen Kultur. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, das Schloss Starkenburg und regelmäßige Veranstaltungen wie den berühmten Winzerfest. Mit guten Verkehrsanbindungen an die umliegenden Städte wie Darmstadt und Mannheim ist Heppenheim ein attraktiver Wohnort für Pendler und Familien.

Die Bergstraße ist bekannt für ihre idyllische Landschaft, geprägt von Weinbergen, Obstplantagen und kleinen Dörfern. Die Region bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien, wie Weinproben, Radtouren und Spaziergänge durch die Natur. Durch die Nähe zum Odenwald und zur Bergstraße ist Heppenheim der ideale Ausgangspunkt für Ausflüge in die umliegende Region.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 1,19% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Die Objektbilder

Hausansicht



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Wohnzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Schlafzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Flur

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Balkon

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Wohnzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler
Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden
Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com