

Heppenheim

Renoviertes 2-Familienhaus mit Ausbaupotential in begehrter, malerischer Altstadtlage



Wohnwert, Lage & Rendite – alles an einem Ort.

Zum Verkauf kommt dieses im Herzen der denkmalgeschützten, historischen Altstadt von Heppenheim und nur wenige Schritte vom malerisch umrahmten Marktplatz gelegene Mehrfamilienhaus. Die Liegenschaft umfasst eine freie 4-Zimmer-Wohnung und eine derzeit vermietete 3-Zimmer-Wohnung sowie einen Garagenstellplatz. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet weiteres Wertsteigerungspotential. Nach gängigen Einwertungskriterien handelt es sich vorliegend um ein – sprichwörtlich – den Preis wertendes Angebot.

Der Zugang zu dem ursprünglich aus dem 19. Jahrhundert stammende, teils in Fachwerkbau, teils in Massivbauweise errichtete Haus erfolgt über die beschauliche, mit altem Kopfsteinpflaster ausgelegte Bosengasse. Das Wohnhaus wurde im Laufe der Jahre renoviert und das innere Erscheinungsbild durch die verschiedenen Anforderungen und Vorlieben seiner Bewohner über die Zeit geprägt.



Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung:

Tel. (0 62 57) 50 73 - 78

Tel. (0 62 57) 50 73 - 79

Mobil (0 178) 56 1107 4

KOCH UND PARTNER
IMMOBILIEN

Rustikale Gemütlichkeit, durch die Einbindung verschiedener noch aus dem vorigen Jahrhundert stammender Holzelemente in die bestehende Raumkonzeption, prägt die Wohnatmosphäre im Erdgeschoss des Hauses. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet die funktionale, separate Küche, die beide geräumigen Wohnbereiche miteinander verbindet. Eine Fenstertür öffnet sich zum heimeligen, weitgehend blickgeschützten Innenhof. Hier ist der perfekte Ort für einen ansprechenden Freisitz, um den Tag in den Sommermonaten mit einem schönen Frühstück im Freien zu beginnen oder einem geselligen Abendessen entspannt ausklingen zu lassen. Ein weiteres behagliches Zimmer, das Tageslichtbad mit Dusche und der Flurbereich komplettieren den Grundriss der Erdgeschosswohnung.

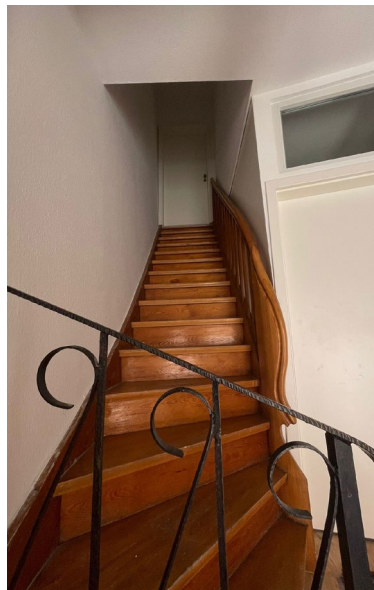
Eine umfangreiche Renovierung hat aktuell die großzügige 4-Zimmerwohnung im Obergeschoss des Hauses erfahren. Im Zuge dieser Renovierung wurden auch in diesen Räumen vorhandene Fachwerkelemente geschmackvoll integriert und mit modernen Ausstattungsmaterialien stilischer kombiniert.

Viel Stauraum bietet der nicht ausgebaute imposante Dachboden, der ein spannendes Geheimnis in Form eines Zuganges zu der versteckten, verträumten Dachterrasse verbirgt. Von hier bietet sich ein herrlicher Blick über die Dächer der Altstadt, zu den Kirchturmspitzen von St. Peter oder zur beeindruckenden Starkenburg auf dem Schlossberg.

Ein echter Gewölbekeller bietet beste Voraussetzungen für den privaten Weinkeller oder sonstige Lagerhaltung. Parkmöglichkeiten sind in der großen Garage vorhanden, die eine wertvolle Bereicherung der Liegenschaft bildet.

Den umfassendsten Eindruck erhalten Sie bei Ihrem persönlichen Besichtigungstermin.

**Sprechen Sie uns bei Interesse an.
Wir sind gerne für sie da.**



Objektübersicht

Objektart	Mehrfamilienhaus mit zwei Wohnungen (in denkmalgeschützter Altstadt)	
Größe	– Grundstück	ca. 104 m ²
	– Wohnung EG	ca. 70 m ²
	– Wohnung OG	ca. 97 m ²
	– Nutzfläche	ca. 140 m ²
Räume	3- und 4-Zimmer-Wohnung	
Baujahr	nicht genau zu spezifizieren (19. Jahrhundert)	

Ausstattung	– teils in Massiv-, teils in Fachwerkbauweise
	– doppelte Fenster-Isolierverglasung
	– neue Elektroleitungen
	– mit separate, geflieste Küchen und Tageslichtbäder
	– hochwertige Laminatböden
	– freigestellte Fachwerkelemente
	– Zugang zum Innenhof im EG
	– Zugang zum nicht ausge- bauten Dachboden und zur Dachterrasse
	– Großzügige Garage

Heizung	Öl-Zentralheizung mit 6.000 Ltr. Tank
----------------	--

Energiever- brauchswert	Bei einem Gebäude unter Denkmalschutz, besteht keine Verpflichtung zur Ausstellung eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung. Dies ist gemäß § 79 Absatz 4 GEG geregelt. Auch für Häuser in einem denkmal- geschützten Ensemble gibt es keine Ausweispflicht. Das ist hier vorliegend der Fall.
------------------------------------	--

Kaufpreis	420.000 Euro zzgl. 2,975 % Maklercourtage zahlbar von Käufer und Verkäufer im qualifizierten Makleralleinauftrag
------------------	---

Übergabe	kurzfristig, nach Vereinbarung
-----------------	-----------------------------------



(0 178) 56 11 074



info@kpi-immobilien.de

Lage

Im Herzen der charmanten, von Fachwerkbauung geprägten, Altstadt von Heppenheim. Alle Geschäfte und Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig zu erreichen. Nur wenige Schritte durch eine der romantischen Altstadtgassen sind es zum malerischen Marktplatz mit historischem Rathaus, Marktbrunnen und Blick zur beeindruckenden, geschichtsträchtigen Starkenburg. Die südhessische Kreis-, Wein- und Festspielstadt Heppenheim vereint durch Ihre angenehme Lage die Vorteile des milden, sonnigen Klimas der Bergstraße mit denen der nahen Ballungszentren von Rhein-Main-Neckar inklusive der wirtschaftsstarke Standorte Mannheim, Ludwigshafen am Rhein, Heidelberg und Darmstadt.

Gleichzeitig bietet die idyllische Lage Heppenheims zwischen Ried, den eigenen Weinbergen und der reizvollen Landschaft des Odenwaldes echte Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Die vollständige Gemarkung der Stadt Heppenheim ist ein Teil des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald. Die Kreisstadt Heppenheim bietet ein breites Spektrum an mittelständigen Unternehmen, Einzelhandelsgeschäften, zahlreiche Dienstleistungsbetriebe und eine breitgefächerte Gastronomie, die sich ausgewogen über die Stadtfläche verteilt.



Das besondere Flair des einladenden Altstadt-kerns bildet den perfekten Rahmen für einen gemütlichen Einkaufsbummel, den anregenden Kaffeepauschen mit Freunden oder das Glas Wein zum Feierabend. Die Weinstadt Heppenheim gehört zum selbständigen Weinbaugebiet Hessische Bergstraße, das sich dadurch hervorhebt, dass auf einer sehr kleinen Fläche, mit vielen unterschiedlichen Böden, eine große Rebsortenvielfalt angebaut wird.

Heppenheim liegt verkehrsgünstig an der B3, einer der längsten Bundesstraßen Deutschlands. Alternativ ist Heppenheim über die A5, A 67 und B 460 zu erreichen. Das bestens ausgebaute Autobahnnetz garantiert eine schnelle, direkte Verbindung zu den umliegenden Wirtschaftszentren inkl. des Rhein-Main-Airports. Eine gute Busanbindung besteht zu den Stadtteilen von Heppenheim und zu den angrenzenden Städten und Gemeinden.

Der Bahnhof von Heppenheim ist an der Bahnstrecke Frankfurt am Main/Heidelberg angeschlossen und befindet sich in der Stadtmitte. Der Flugplatz Heppenheim ist einer der größten Segelflugplätze Deutschlands und erstreckt sich südwestlich der Stadt.

Zahlreiche Kindergärten, Kindertagesstätten inklusive privater Einrichtungen und ein flächendeckendes, qualifiziertes Betreuungsangebot der Stadt schaffen die idealen Voraussetzungen für die Kompatibilität von Familie und Beruf. Darüber hinaus verfügt Heppenheim über ein vorbildliches Angebot an Bildungseinrichtungen und Schulformen wie zum Beispiel eine Grundschule im ehemaligen Stadtschloss, die Martin-Buber-Schule für den Haupt- oder Realschulabschluss oder dass von über 1.200 Schülern besuchte Starkenburg-Gymnasium, an dem Sebastian Vettel sein Abitur machte.



Über das ganze Jahr verteilt finden in der Festspielstadt Heppenheim über 500 Veranstaltungen wie z.B. der beliebte Bergsträßer Weinmarkt, die weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Festspiele, die traditionelle Kirchweih oder der bunte Fastnachtzug, um nur einige zu nennen, statt. Eine überregionale Popularität in der Kleinplanetenforschung genießt die Starkenburg-Sternwarte auf dem Schlossberg. Die verschiedensten kulturellen Angebote und die Vielzahl an ansässigen Vereinen bieten die unterschiedlichsten Möglichkeiten sich gesellschaftlich, kirchlich, kreativ, sozial oder sportlich zu betätigen.



Das Freibad mit seinen 50 m Schwimmerbecken, Lehrschwimmerbecken, Babybecken mit Beschattung, Wasserschlitten u.v.m. mehr sorgt in den Sommermonaten für Spaß und Abkühlung bei Jung und Alt. Ausgebaute Wanderrouten und Radwege laden ein die sonnenverwöhnte Bergstraße und die liebenswerte Landschaft des angrenzenden Odenwalds, inklusive der vielen Sehenswürdigkeiten, auf eigene Faust zu erkunden und bilden einen hohen Freizeitwert für die ganze Familie.

Grundriss & Wohnflächenberechnung (nach WFIV) — Obergeschoss



Flur	9,04 m ²
Bad	3,58 m ²
Arbeiten	18,93 m ²
Küche	11,11 m ²
Wohnen	21,34 m ²
Schlafen 1	18,46 m ²
Schlafen 2	12,43 m ²
Terrasse (25%)	2,16 m ²
Gesamt OG	97,05 m²

Anm.:
Die Wohnung ist frisch renoviert,
leer und frei.
Der Möblierungsvorschlag ist selbst-
verständlich völlig unverbindlich.

Impressionen – Obergeschoss

© Koch & Partner Immobilien

kpi



Flur



Küche



Arbeiten



Schlafen 1



JULI 2024

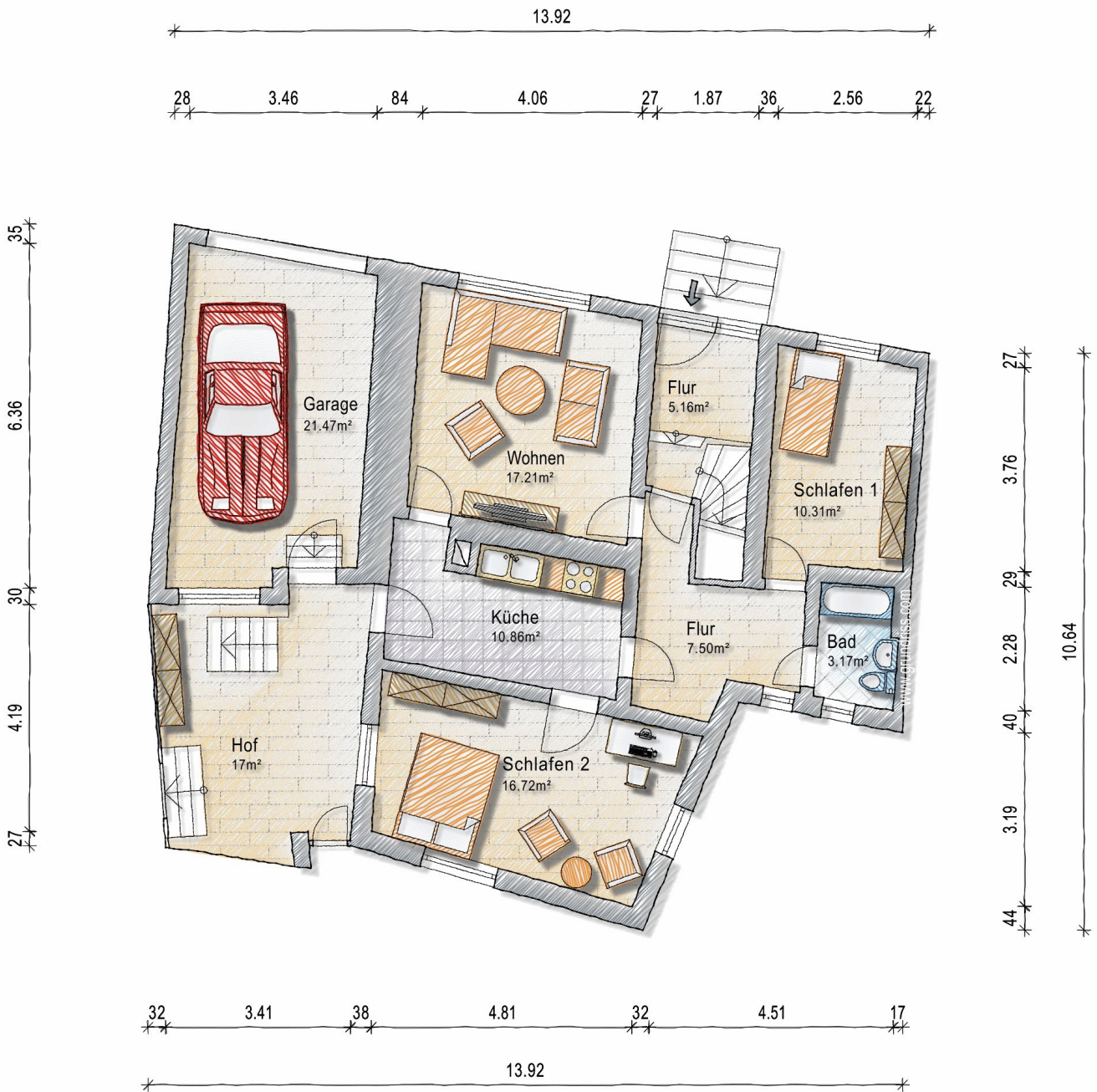
Geschmackvoll, harmonisch und modern –
Deckenstrahler inklusive.

Impressionen – Obergeschoss



Großzügig, hell und ansprechend – hier wurde umfassend renoviert.

Grundriss & Wohnflächenberechnung (nach WFIV) — Erdgeschoss

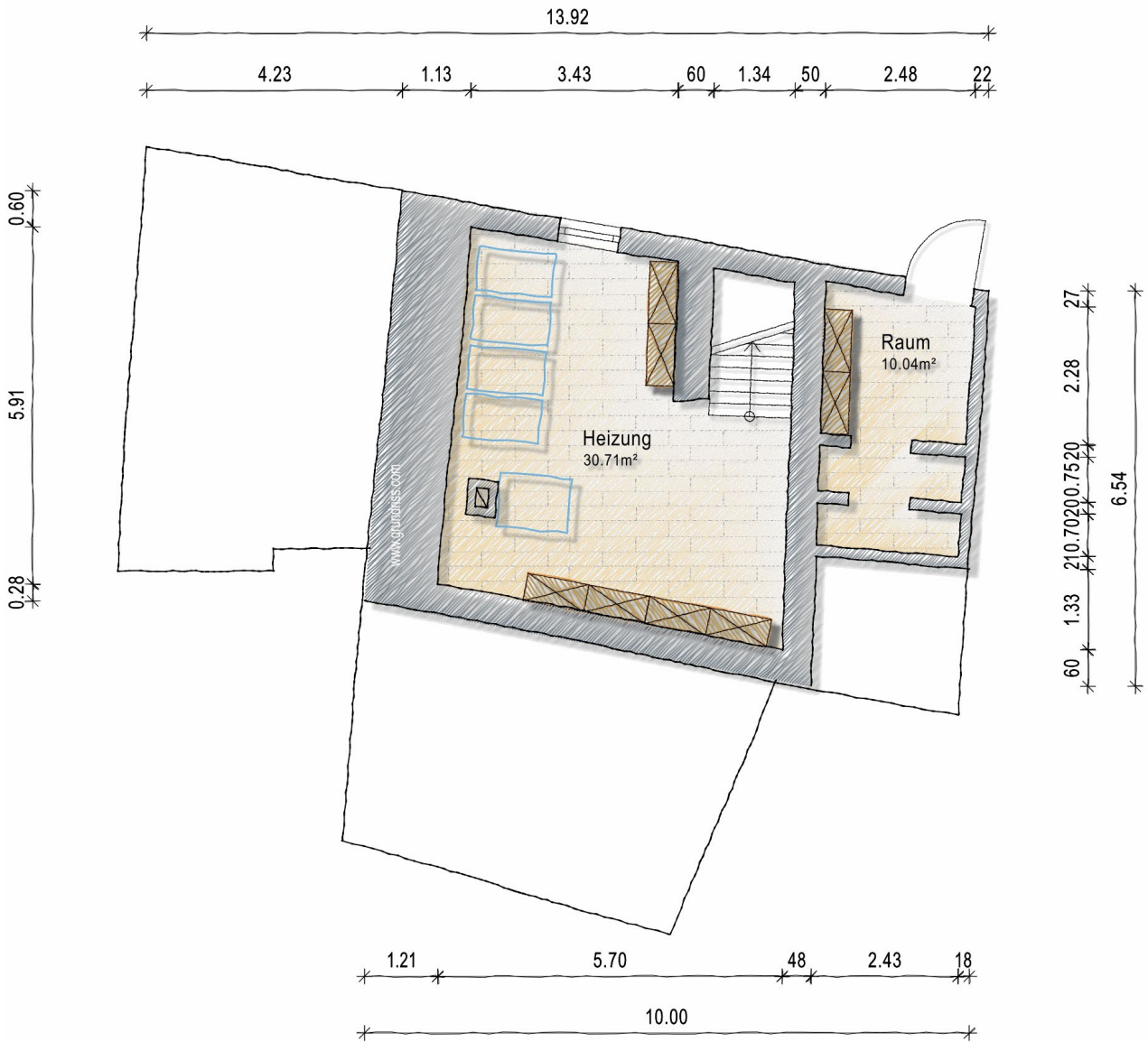


Flur	7,50 m ²
Bad	3,17 m ²
Schlafen 1	10,31 m ²
Wohnen	17,21 m ²
Küche	10,86 m ²
Schlafen 2	16,72 m ²
Hof (25%)	4,25 m ²
Gesamt EG	70,02 m²

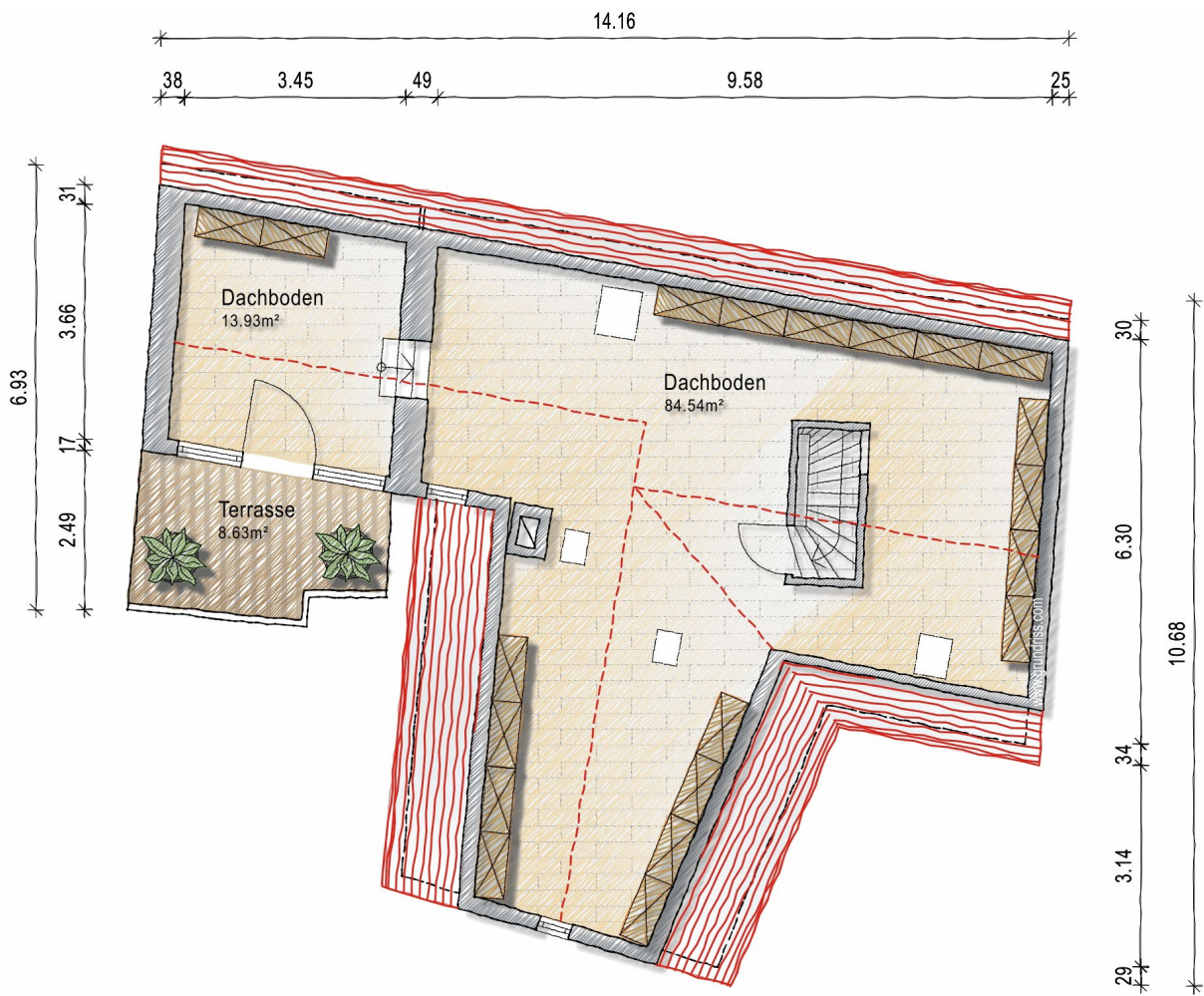
Anm.:

Die Wohnung ist derzeit vermietet, kann aber freigestellt werden. Die Mieter sind entsprechend informiert. — Aus Diskretionsgründen haben wir hier auf Innenaufnahmen verzichtet.

Kellergeschoss mit Heizung und Lagermöglichkeiten.



Dachgeschoss mit enormen Ausbaupotential



JULI 2024

Zusätzlich nicht ausgebauter Dachboden

Teil 1	84,54 m ²
Teil 2	13,93 m ²
Brutto gesamt, Dachboden	98,47 m²

Impressionen aus der unmittelbaren Nachbarschaft

© Koch & Partner Immobilien

kpi



[www.heppenheim.de/
heppenheim-erleben/
sehenswuerdigkeiten/
altstadtrundgang/](http://www.heppenheim.de/heppenheim-erleben/sehenswuerdigkeiten/altstadtrundgang/)



JULI 2024

Impressionen aus der unmittelbaren Nachbarschaft

© Koch & Partner Immobilien



JULI 2024

In eigener Sache

Wir tun das, was wir tun, mit Leidenschaft.

Vor allen Dingen tun wir es konzentriert und effizient. Aus diesem Grund fokussieren wir stets auf wenige Projekte, die wir regelmäßig zur hohen Zufriedenheit unserer Kunden schnell und effektiv erledigen.

Unsere Stärke ist unsere Unabhängigkeit, die es uns erlaubt, nur Dinge zu tun, von denen wir auch überzeugt sind. Einen gefestigten Wertekanon – in der Branche nicht überall wie selbstverständlich vorzufinden – dürfen Sie bei uns voraussetzen. Uns ist es wichtig, Sie ehrlich, transparent und ausgewogen zu beraten.

Unsere profunde Erfahrung aus annähernd zwei Jahrzehnten gelebter Praxis wird durch ein umfangreiches Netzwerk aus Branchenprofis ergänzt. Zu diesen zählen namhafte Fachfirmen für alle Baugewerke, Architekten, Bausachverständige, Fachanwälte und Notare.

Auf der Grundlage unserer fundierten kaufmännischen Ausbildung, sind wir in der Lage, gute Entscheidungen zu treffen. Wir bilden uns regelmäßig weiter, und verstehen es, die oftmals komplexen Zusammenhänge einfach darzustellen.

Als verantwortungsbewusster Dienstleister sind wir angesichts der hohen, von uns zu verantwortenden Vermögenswerte selbstverständlich umfassend (Berufs- und Vermögenshaftpflichtversicherung, et al.) versichert.

Rufen Sie uns an! Wir sind sicher, auch für Ihre Fragestellung oder Ihren Auftrag die richtige Lösung zu finden.



Aktuelle Projekte und Bauvorhaben

JULI 2024

Seeheim-Jugenheim, OT Stettbach

Stilvolles Einfamilienhaus mit unverbaubarem Blick in malerischer Hängelage

Wohnen und Arbeiten, so andere Urlaub machen.

Dieses kurzfristig verfügbare, 1995 großzügig erweiterte Bungalow mit herrlichem Blick auf die umliegenden, bewaldeten Abhänge des malerischen Oberrheins, befindet sich auf einem ca. 1300m² großen Grundstück in herrschaftlicher Wohnlage von Stettbach, einem Ortsteil der Gemeinde Seeheim-Jugenheim.

Insbesondere durch die optimale Hängelage vermittelt sich die Bauwerksbreite ca. 300m² große Wohnfläche über drei ebenebenen, komplett überdachten, großzügigen Terrassen aussehender, abgestuft und schafft eine weite, elegante und zugleich markante Wohnatmosphäre.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Tel. (0) 62 571 50 73 - 78
Tel. (0) 62 571 50 73 - 79
Mobil (0) 178 56 1007 4

KOCH UND PARTNER
IMMOBILIEN

Mannheim-Feuerbach

Moderna Eigenheimkonzeption in besserer Wohnlage mit durchdachten Grundrissen in ruhiger, begehrter Lage

Sie suchen die Nadel im Heuhaufen? Hier werden Sie fündig!

Dieses Neubauvorhaben steht unmittelbar vor dem Baubeginn und ist im beliebten Kernbereich von Feuerbach angesiedelt. Die Nachbarschaft ist von anspruchsvoller Wohnhausbebauung geprägt, das Umfeld ausgesprochen ruhig.

Gegenüber sind drei Eigenheimkonzeptionen mit 3-, 3- und 4-Zimmern und Größen von 62,79 und 124,67m² Laie die Erdgeschoss-Wohnung auf zwei Etagen mit einem Südsüdostausblick, Kinderwagen Parken, Senioren und Familien, Keller-Wohnung im ersten Obergeschoss und ein Kellerkammer ausgestattet.

Der Ausstattungsgrad wird gehalten sein. Die Umsetzung erfolgt mit renommierten Fachunternehmern der Umgebung. Eine qualifizierte Bauleitung ist dabei selbstverständlich.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Tel. (0) 62 571 50 73 - 78
Tel. (0) 62 571 50 73 - 79
Mobil (0) 178 56 1007 4

KOCH UND PARTNER
IMMOBILIEN

Alsbach-Haus

Hochwertige und moderne Penthouse-Wohnung in besserer Hängelage mit traumhaftem Mittelrheintalblick

Hier ist sie, die Nadel im Heuhaufen.

Dieses Neubauvorhaben steht unmittelbar vor dem Baubeginn und wird in begehrter Alsbacher Hängelage gelegen. Die Nachbarschaft ist von anspruchsvoller Wohnhausbebauung geprägt, das Umfeld ausgesprochen ruhig. Gegeben sind drei Eigenheimkonzeptionen, von denen nur noch das attraktive und exklusive Penthouse verfügbar ist.

Hocher Komfort gepaart mit gehobener Ausstattung und dem Einsatz modernster Technologie machen dieses Umfeld aus. Besondere ist neben dem großzügigen Raumangebot, einem Balkon und einer Dachterrasse, die Sie in die Wohnung mit reichem Ausblick und die Unabhängigkeit von Öl und Gas bei der Heizung garantiert, die Regenwasser über Gestein (Lernatzen) mit hybridem Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt wird. Die Wohnung ist eine Garage und ein Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Tel. (0) 62 571 50 73 - 78
Tel. (0) 62 571 50 73 - 79
Mobil (0) 178 56 1007 4

KOCH UND PARTNER
IMMOBILIEN

Besuchen Sie uns persönlich oder auf unserer Webseite! Wir freuen uns auf Sie.

Referenzen – Unser Ziel: 100 % Kundenzufriedenheit



Hervorragende Betreuung

„Hervorragende Betreuung. Das Objekt war innerhalb von vier Wochen zum Wunschpreis verkauft.“

—
Nadine Stockmann,
Ludwigsburg



Vertrauen seit 20 Jahren

„Ich kenne Herrn Koch seit 20 Jahren. Der Mann ist gut, meinungsstark, aufrichtig und ehrlich.“

—
Benjamin Pfeifer,
Seeheim-Jugenheim



Exzellent

„Exzellente Angebotsunterlagen. Auf den Punkt und überzeugend. Wohltuend abhebend.“

—
Dr. Dorian Hartmuth,
Ober-Ramstadt



Kenner der Szene

„Ich kenne viele. Er ist der Beste. Profunder Kenner der Szene, zudem völlig unabhängig. Das merkt man.“

—
Mirko Boerder,
Weggis/Darmstadt

Provisionshinweis

Das Objekt wird im qualifizierten Makleralleinauftrag angeboten. Die für dieses Objekt geltende Maklercourtage beträgt für Käufer und Verkäufer jeweilig 2,975% inklusive Mehrwertsteuer. Sie wird auf den bezahlten Kaufpreis gerechnet und bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

Rechtshinweis

Koch & Partner Immobilien übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegenüber Koch & Partner Immobilien, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Koch und Partner Immobilien kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie auf unserer Webseite einsehen.

KOCH UND PARTNER IMMOBILIEN

Büro Seeheim-Jugenheim:

Merckstr. 15 | 64342 Seeheim-Jugenheim

Tel. (0 62 57) 50 73 – 78 und – 79

Fax (0 62 57) 50 73 – 80

Mobil 0 178 – 56 11 074

Büro Bensheim: Darmstädter Str. 170 | 64625 Bensheim

Büro Frankfurt: Hansaallee 154 | 60320 Frankfurt

Mail info@kpi-immobilien.de | Web www.kpi-immobilien.de



Dipl.-Kfm. Stefan Koch



Dr. Thomas Gawron



▲
Als Kontakt
speichern



Und hier geht's zu unserer Webseite ...



www.kpi-immobilien.de