

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Heddesheim

**Ohne Maklergebühr+sofort beziehbar! Doppelhaushälfte mit 201m<sup>2</sup> Wohnfläche und EE-Klasse A+**



Objekt-Nr. OM-313468

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **649.000 €**

68542 Heddesheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	201,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in unserer modernen und gepflegten Doppelhaushälfte mit 201m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ortsrandlage von 68542 Heddesheim.

Das Erdgeschoss ist 75m<sup>2</sup> groß und komplett offen ohne Zwischenwände. Wohnbereich, Esszimmer und Küche in einem.

Das moderne Gäste-WC befindet sich praktischerweise direkt im Eingangsbereich.

Zusätzlich gibt es eine platzsparend übers Eck gebaute Vorratskammer.

Durch den Wintergarten, der über die komplette Hausbreite von 6,50m reicht, ist das Erdgeschoss hell und lichtdurchflutet und man hat einen freien Blick über die Gärten und auf die Bergstraße.

Der Wintergarten hat Falttüren, die sich nach rechts und links komplett öffnen lassen, sodass Sie direkt in der Natur sind.

Der kleine Garten (ca. 16qm<sup>2</sup>) ist ausreichend für eine gemütliche Sitzecke mit Grill und zum Aufstellen von Sonnenliegen im Gras.

Im 1.OG sind auf 57m<sup>2</sup> 2 geräumige und helle Kinderzimmer, ein Ankleideraum (welcher durch Einbau einer Tür als normales Zimmer genutzt werden kann) und ein großzügiges, modernes Badezimmer mit bodenlangem Fenster, Toilette, einer großen Eckbadewanne, 2 Waschbecken und einer begehbaren Dusche.

Das Dachgeschoss ist auf 37m<sup>2</sup> lichtdurchflutet und komplett offen. Es wurde von uns als Schlafzimmer genutzt. Der Badbereich mit 2 Waschbecken und einer freistehenden Badewanne ist durch eine halbhohle Mauer abgegrenzt.

Durch die Glasschiebetür gelangt man in die begehbare Dusche. Dort ist das WC und zusätzlich ein Bidet.

Durch die großen Fenster Richtung Osten haben Sie einen wunderschönen Blick auf die Bergstraße.

Durch ein großes Schiebeelement gelangen Sie auf die kleine Dachterrasse, wo man die Abendsonne bei einem Glas Wein genießen kann.

Mit der eingebauten Klimaanlage ist es auch an heißen Tagen unterm Dach angenehm temperiert.

Im 53m<sup>2</sup> großen Keller befinden sich 2 beheizte Wohnräume mit 32m<sup>2</sup>, ein Abstellraum und der Technikraum mit der Heizung und dem Platz für Waschmaschine und Trockner.

Wir haben das Haus 2008 komplett entkernt, aufgestockt und mit einem komplett neuen Dachstuhl ausgestattet. Durch die 4m breiten Gauben vorne und hinten sind im Dachgeschoss wenig Dachschrägen.

Sämtliche Versorgungsleitungen wie Strom, Wasser, Abwasser, Fußboden-Heizung, TV-Sat-Verkabelung und Netzwerkverkabelung wurden erneuert bzw. neu verlegt.

Mit der Dämmung der Aussenfassade (bis zu 180mm) und des Daches wurden die 2008 gültigen Anforderungen der EnEV weit übertroffen.

Zusammen mit der Luft-Wärmepumpe in Kombination mit der Fußbodenheizung und den Isolierfenstern haben wir eine Energieeffizienzklasse A+ erreicht, was einem Effizienzhaus 40 entspricht.

Mit einem Endenergieverbrauch von 21 kWh/(m<sup>2</sup>a) hat unser Haus sehr niedrige Energiekosten (unter 800€/Jahr für Heizung und Warmwasser), wenig CO<sup>2</sup> Treibhausgas Emissionen und schont noch dazu die Ressourcen der Erde.

Aktueller Energie-Verbrauchsausweis aus 2024 liegt vor.

Wir haben das Haus über die Jahre immer auf dem neuesten Stand gehalten und gepflegt. Alle Wände sind glatt verputzt und in einem strahlenden weiß gehalten.

Das Haus ist sofort bezugsbereit!!!

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und Ihnen bei einem Besichtigungstermin unser Haus vorzustellen.

Bitte beachten Sie:

Bei zu vielen Anfragen behalten wir uns vor, Besichtigungstermine nur zu vereinbaren, wenn eine

aktuelle (vorläufige) Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Kapitalnachweis vorgelegt wird.

## **Ausstattung**

Die Highlights des Hauses:

- 7 Zimmer, 2 Badezimmer und ein Gäste-WC
- Vollunterkellert 53m<sup>2</sup> mit 4 Räumen (2 Wohnräume, 1 Abstellraum, Technikraum)
- Luft-Wärmepumpe Altherma von Daikin mit Pufferspeicher 500L
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (Wohnräume im Keller mit Niedrigtemperatur-Heizkörper)
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Dachterrasse Richtung Westen
- Hochwertige Leicht-Einbauküche mit Kochinsel mit einer Arbeitsplatte aus Sicherheitsglas und einem Kochfeld von KitchenAid.
- Kleiner Garten mit Sonne bis nachmittags
- PKW-Stellplatz vorm Haus
- 11KW-Wallbox zum Laden von E-Fahrzeugen vorm Haus
- Große Fenster im DG mit freiem Blick zur Bergstraße
- Netzwerkverkabelung und Sat-TV-Verkabelung in allen Wohnräumen
- Internet über Telekom mit VDSL250 verfügbar
- Laminatböden in allen Wohnräumen
- Platzsparende, durchgängige Wendeltreppe vom Keller bis ins Dachgeschoss, in modernem Anthrazit mit Edelstahlhandlauf und Treppenstufen in Ahorn
- Isolierfenster mit elektrischen Aussenjalousien
- Fenster, Haustür und Wintergarten in modernen Anthrazitgrau
- Alle Toiletten sind pflegeleichte Hänge-WCs und mit Unterputz-Spülkästen ausgestattet
- Fahrradschuppen und Mülltonnumrandung aus Holz vor dem Haus

An alle Immobilienmarkler/innen und Immobilienvermittler:

Bitte sehen Sie von Anfragen ab.

Wir wollen unser Haus käuferfreundlich ohne Courtage anbieten und so vielleicht auch mehr Interessenten ermöglichen, den Traum der eigenen Immobilie zu verwirklichen. Dies wird durch eine zusätzliche Marklergebühr noch erschwert.

Danke für Ihr Verständnis.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Die Gemeinde Heddesheim mit ca. 11.000 Einwohnern liegt verkehrsgünstig zwischen Heidelberg und Mannheim mit Anbindung an die A5 und A6.

Das Haus ist in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Ortsrandlage. Fußläufig sind Geschäfte, Ärzte, Kindergarten, Spielplatz und auch unser beliebter Badensee zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Blick aus dem DG

# Exposé - Galerie



EG



EG

# Exposé - Galerie



EG



Küche

# Exposé - Galerie



EG



EG



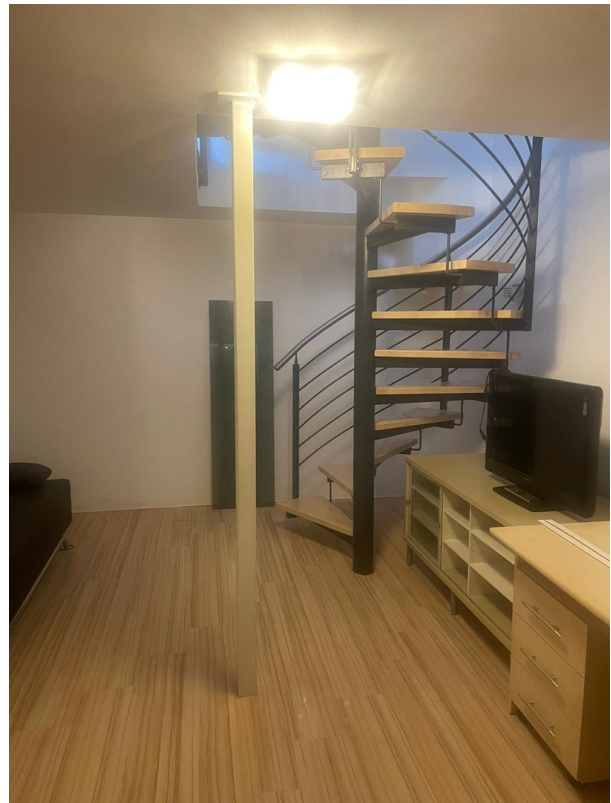
# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC im EG



Keller Wohnraum 1

# Exposé - Galerie



Keller Wohnraum 2



Keller Wohnraum 1

# Exposé - Galerie



Technikraum



Bad 1. OG

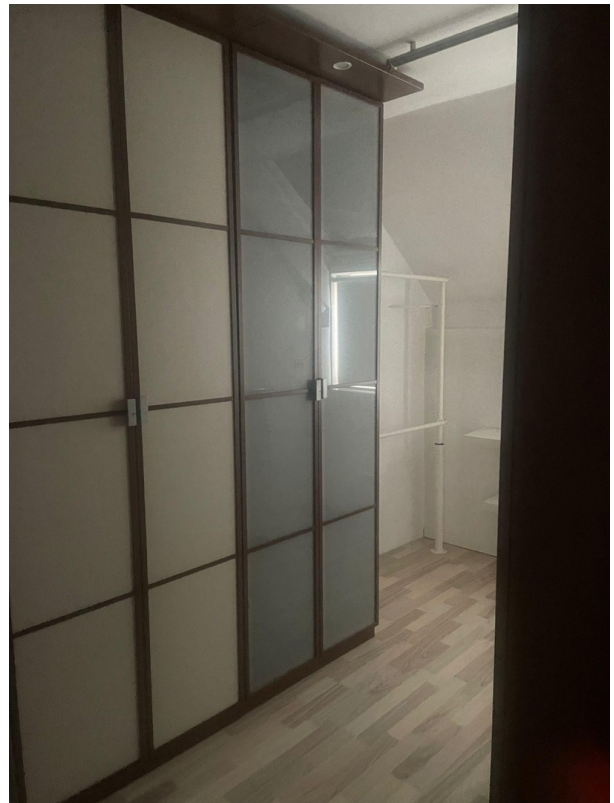
# Exposé - Galerie



Badewanne 1.OG



Dusche 1.OG



Ankleideraum 1.OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 1.OG



Zimmer 2 1.OG

# Exposé - Galerie



DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Dusche + WC DG



DG

# Exposé - Galerie



Dusche DG



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Wärmepumpe Inneneinheit



# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Rückseite

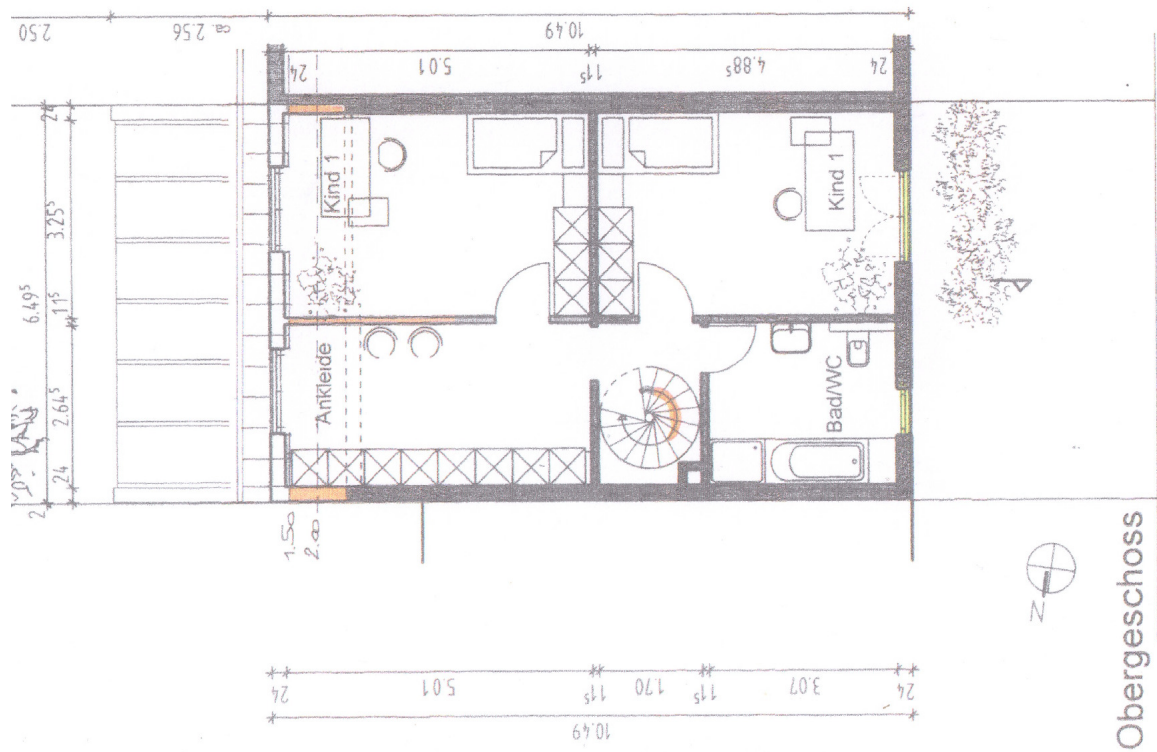


# Exposé - Galerie

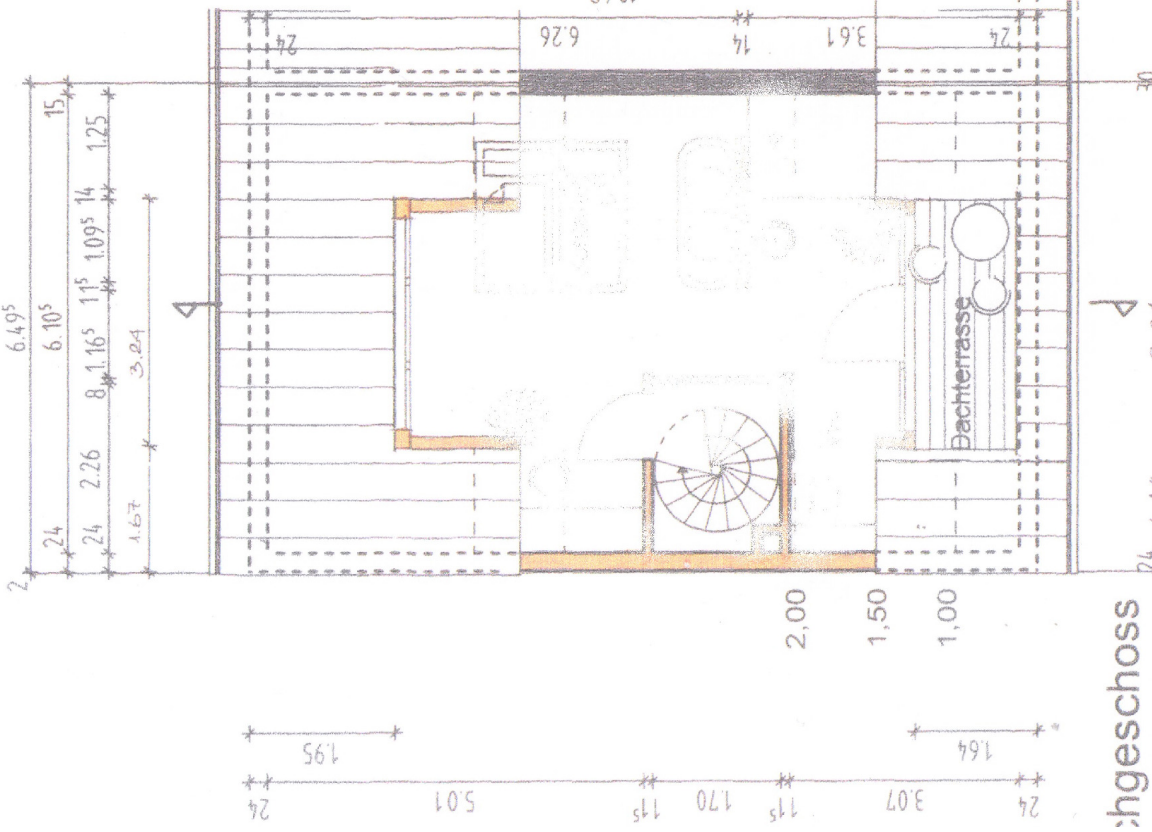


Wärmepumpe

# Exposé - Grundrisse

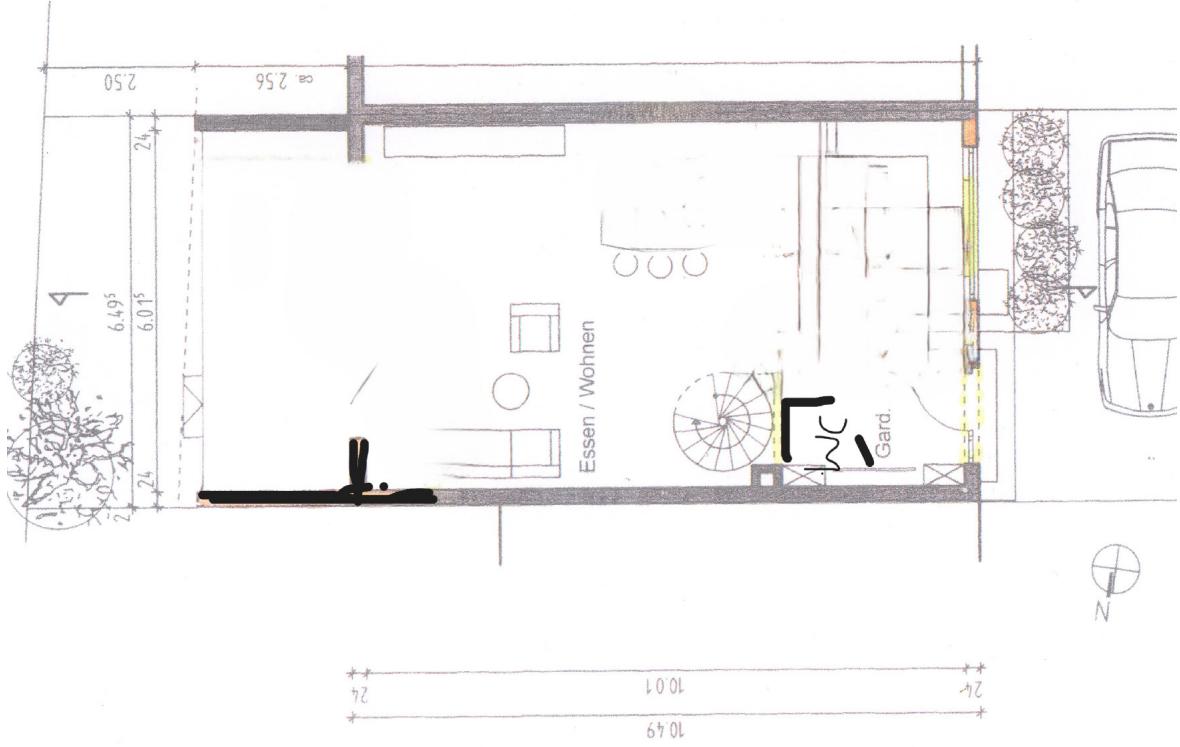


# Exposé - Grundrisse



1.geschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

