

# Exposé

## Wohnung in Heddesheim

**Einmalige Gelegenheit 2 Wohnungen im gleichen Objekt!**



Objekt-Nr. OM-327608

### Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Asghar

68542 Heddesheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen in einem 4-Parteien Haus, zwei Wohnungen jeweils im 2. und 3. OG.

Das Mehrfamilienhaus wird von einer erfahrenen Verwaltung, verwaltet, hier liegt das mtl. Hausgeld insgesamt bei 275,- EUR. Beide Wohnungen sind aktuell vermietet, jedoch sind die Mieter über den Verkauf informiert.

Das 1-Zimmer Apartment im 2 OG hat eine Wohnfläche von ca. 33qm und verfügt über Einbauschränke im Flur, sowie einem Badezimmer mit Dusche und einem Waschmaschinenanschluss.

Die Küchenzeile liegt versteckt zum Wohn- & Schlafbereich und kann auch durch einer Falttür, komplett abgetrennt werden.

Die 3-Zimmer Wohnung liegt darüber im 3. OG und hat eine Wohnfläche von ca. 88 qm. Die Wohnung hat einen großen Flur, worüber alle Zimmer zugänglich sind, es gibt also keine gefangene Räume. Das Wohn- & Esszimmer ist groß und hell und hat Zugang zum Balkon. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und die 2 Schlafräume haben nur eine leichte Dachschräge. Zu dieser Wohnung gibt es einen Stellplatz vor dem Haus und ein Kellerraum.

Die aktuellen Mieteinnahmen:

- 1-Zimmer Apartment: 5.400,- p.a. kalt (Mietvertrag vom 01.12.2024)

- 3-Zimmer Wohnung: 8.640,- p.a. kalt (letzte Mieterhöhung vom 01.04.2023)

Es werden beide Wohnungen nur zusammen verkauft und nur vollständig ausgefüllte Anfragen werden berücksichtigt.

Voraussetzung für die Vergabe von Besichtigungsterminen ist die Vorlage eines entsprechenden Finanzierungsnachweises.

-KEINE MAKLERANFRAGEN GEWÜNSCHT-

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Heddeshelm. Die Buslinien 629 und 630 verkehren in der Nähe. Zu Fuß erreichen Sie einige Restaurants, eine Bäckerei, ein Café und einen Supermarkt. Außerdem gibt es verschiedene Fitnessstudios, zwei Grün- und Parkanlagen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	310,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Haustür



Treppenhaus

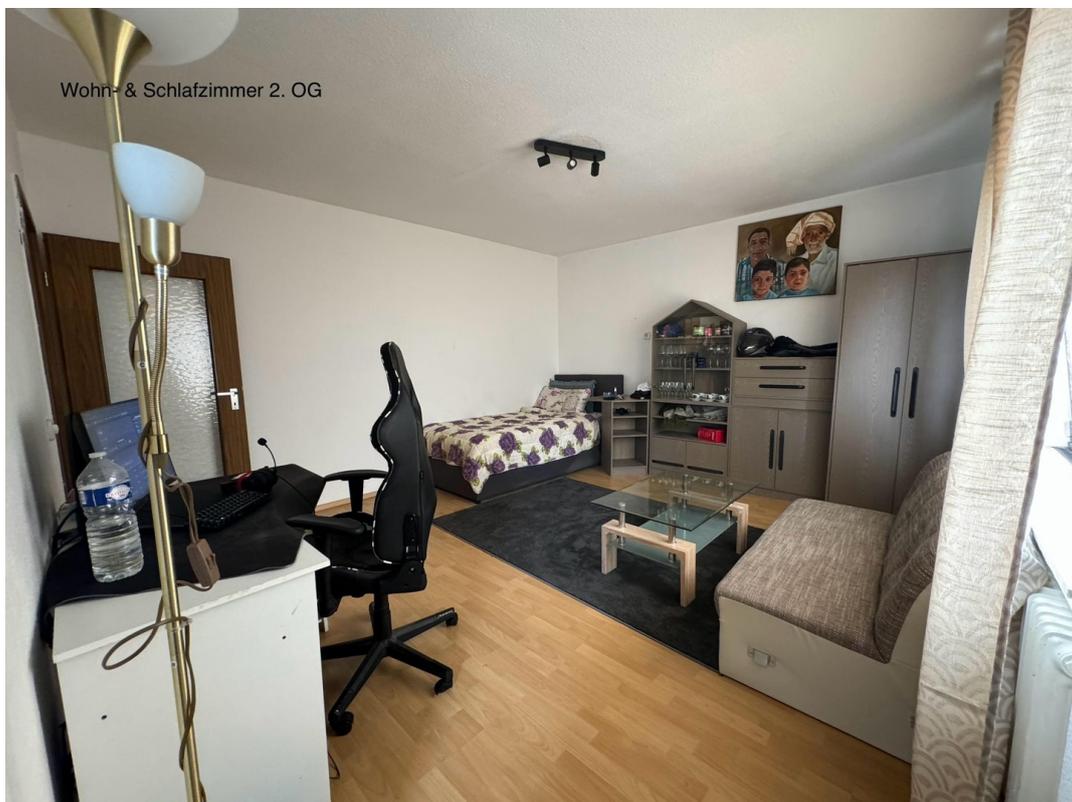
# Exposé - Galerie



Diele 2 OG



Badezimmer 2 OG



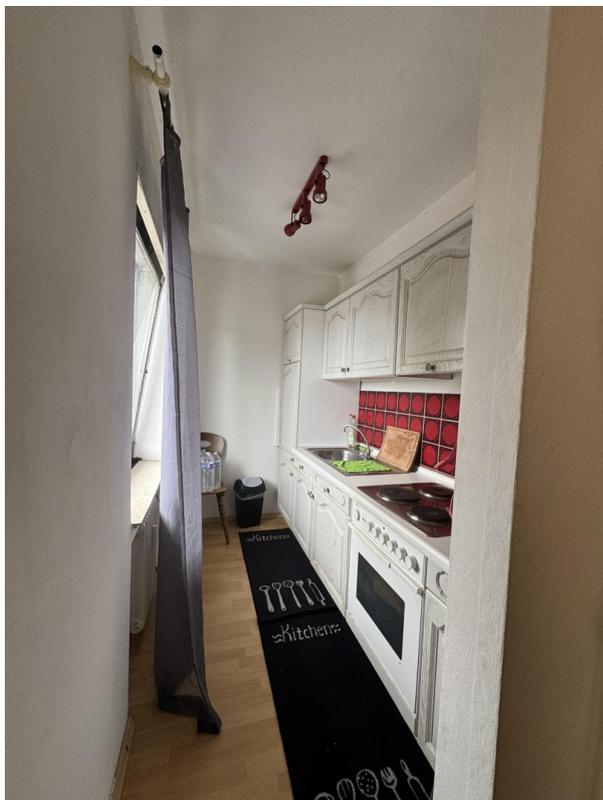
Wohn- und Schlafrum 2 OG

# Exposé - Galerie

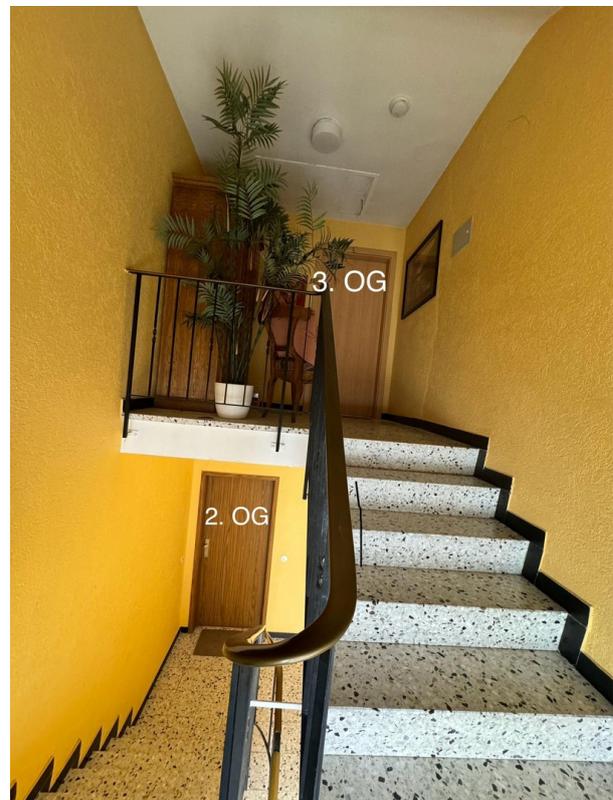


Küche 2. OG

Wohn- und Schlafraum 2 OG



Küche 2 OG



Treppenhaus

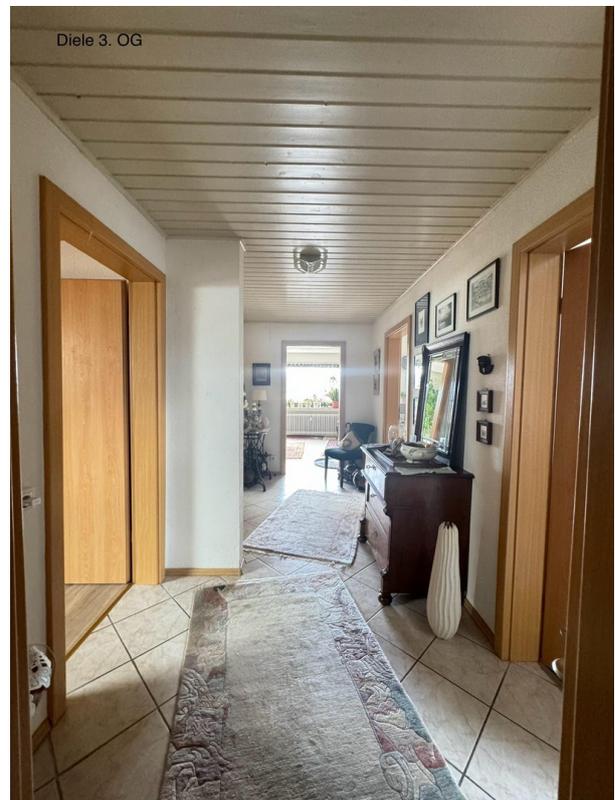
# Exposé - Galerie



Wohnungseingang 3 OG



Diele 3 OG



Diele 3 OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 OG



Arbeitszimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 3 OG

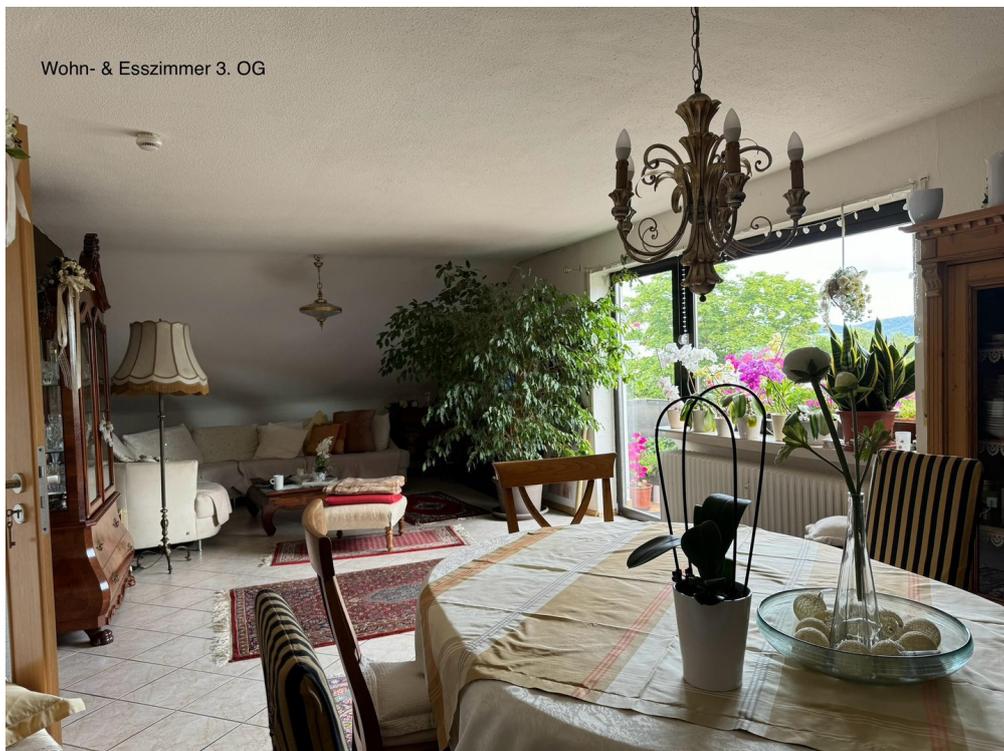


Küche 3 OG

# Exposé - Galerie

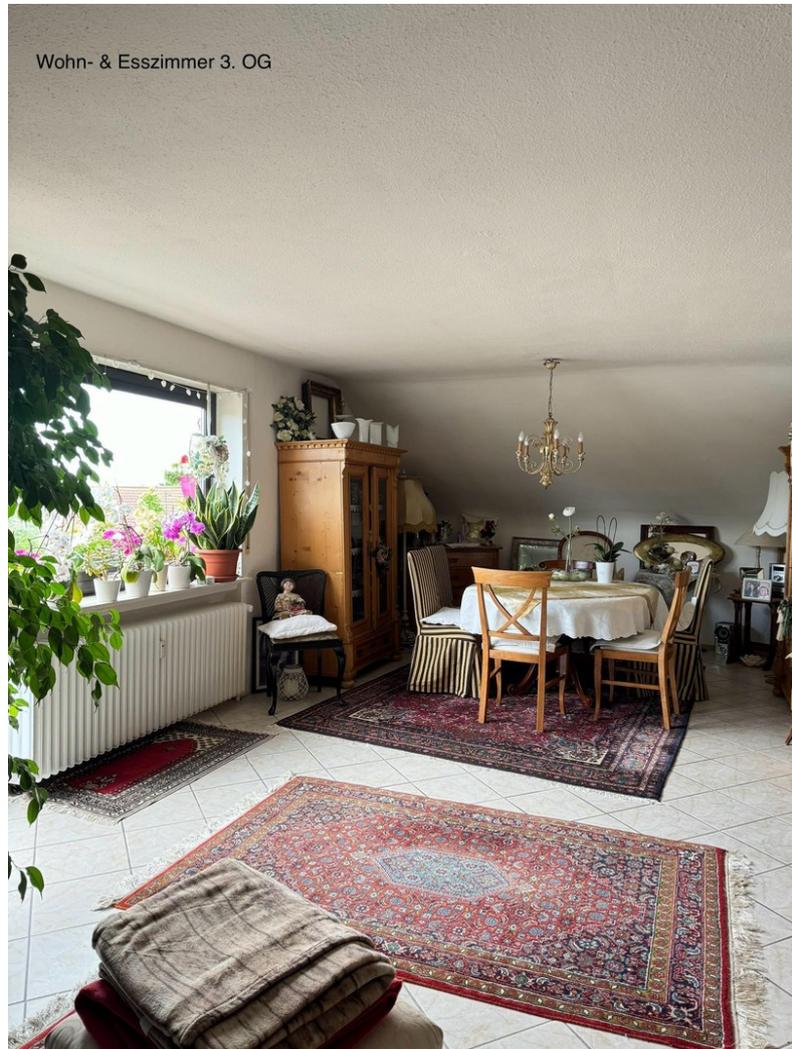


Balkon 3 OG



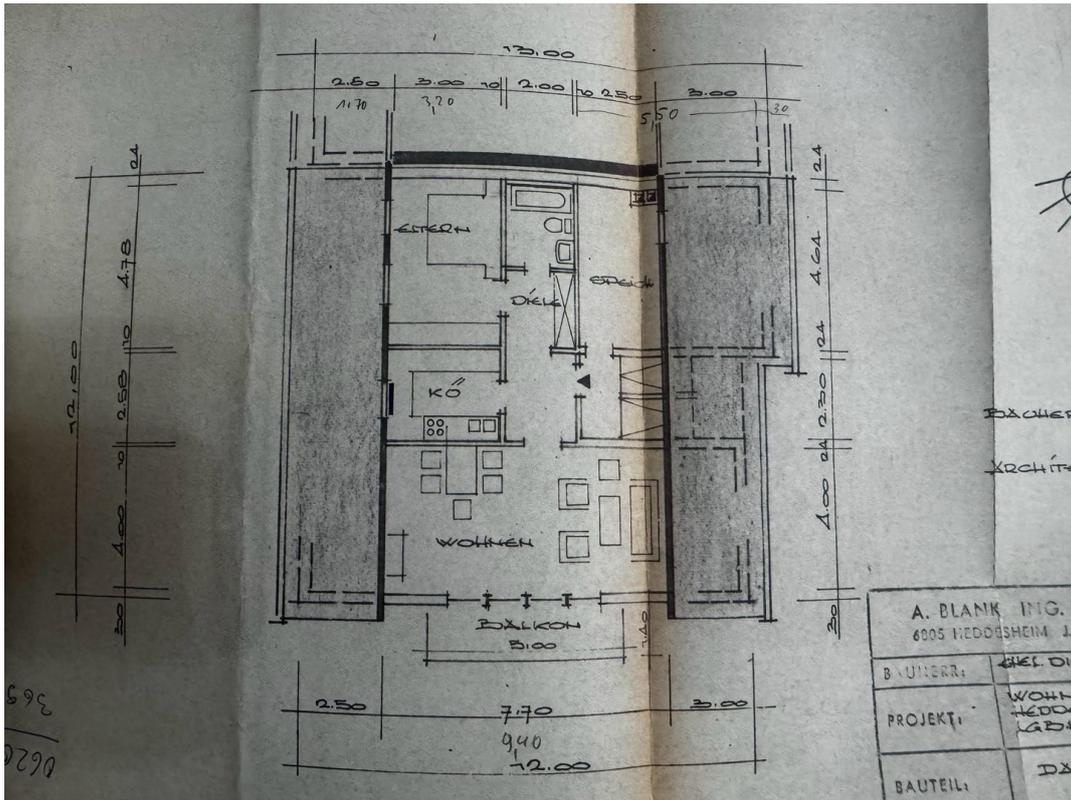
Wohn- und Essbereich 3 OG

# Exposé - Galerie

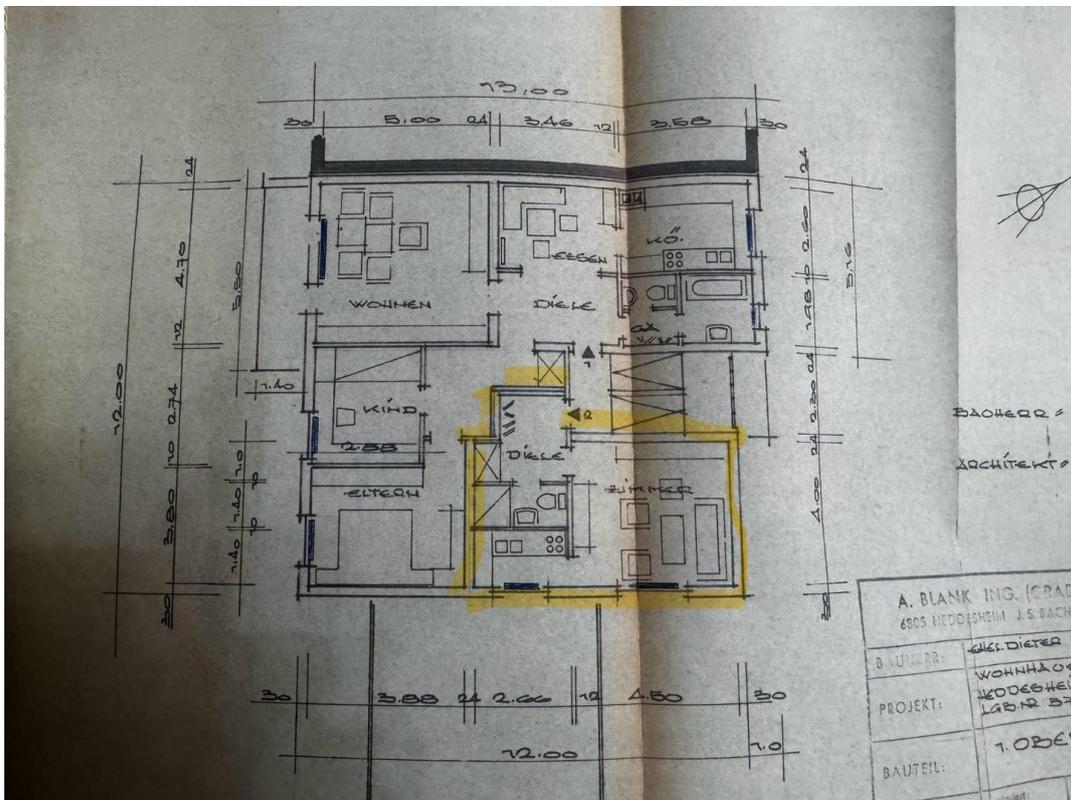


Wohn- und Essbereich 3 OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 3 OG



Grundriss 2 OG