



## Barrierefrei rein ins neue Wohnglück. Erstbezug nach Modernisierung und Renovierung.

**229.500 €**      74,30 m<sup>2</sup>      3  
Kaufpreis              Wohnfläche ca.      Zimmer

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**  
**64646 Heppenheim**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/28bcg5r> →

## Preise & Kosten

### Kaufpreis

Verhandlungsbasis

**229.500 €**

---

Hausgeld

303,89 €

### Provision für Käufer

Die Courtage in Höhe von 3 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Weitere Informationen siehe Provisionshinweis.

## Lage

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohnhauses in Heppenheim. Die Einheit überzeugt neben dem ansprechenden und gepflegten Zustand auch durch ihre ruhige und doch verkehrsgünstige Lage.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Kindertagesstätte, Schulen sowie das Kreiskrankenhaus sind nur wenige Meter entfernt.

Heppenheim, mit seiner malerischen Altstadt, ist als Wein- und Festspielstadt mit hohem Freizeitwert bekannt. Durch die Weinberge und prachtvollen Obstbäume bietet die Landschaft Platz zur Erholung und Entspannung in der Natur. Für den Ausgleich zum Alltag bietet sich der in unmittelbarer Nähe befindliche Bruchsee an.

Die Bundesstraße sowie die A5 Richtung Darmstadt oder Heidelberg erreichen Sie in wenigen Minuten. Die Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt.

Gut leben lässt es sich, wenn weder Arbeit noch Freizeit zu kurz kommen.

Hier finden Sie beste Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

#### Selbstnutzung / Kapitalanlage

Das vorliegende Angebot verfolgt ein sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger, sicheres Konzept:

Für den Eigennutzer ist es nützlich und vorteilhaft zu wissen, dass die Immobilie auch unter rein wirtschaftlichen Aspekten von Kapitalanlegern erworben wird, da sie eine sichere, rentable Mieteinnahme erwirtschaftet, durch Wertsteigerung vor Inflation schützt und somit auch eine sichere dynamische Altersversorgung bietet.

Für den Kapitalanleger ist es beruhigend zu wissen, dass in seinem Objekt andere Einheiten auch von Eigennutzern bewohnt werden. Dies belegt zum einen die Güte von Lage und Qualität, da der Eigennutzer oft noch gründlicher prüft und wählt. Zum anderen achtet der Eigennutzer in aller Regel mehr als ein Mieter auf die Sauberkeit und Ordnung, was die beste Voraussetzung für den Qualitätserhalt und die nachhaltige Wertsteigerung einer Immobilie ist.

Eine schöne gepflegte Wohnung, in bester Wohnlage, mit gutgeschnittenem Grundriss in bester Qualität und Ausstattung. Ein solche Immobilie gehört zu jeder Vermögensplanung, an deren vorderster Stelle ein gesundes Sicherheitsbedürfnis steht. Denn ein sicherer Sachwert ist auf Dauer unverzichtbar, da es noch nicht einmal Lösungsansätze gibt, wie unser Staat die Schulden von derzeit 2,3 Billionen (2.300.000.000.000,--) Euro abbauen wird.

Da die Baugrundstücke allgemein einer immer mehr fortschreitenden Verknappung unterworfen sind, wird sich die Wertsteigerung für bebauten Grundbesitz immer mehr erhöhen. Obwohl der Staat den öffentlichen Wohnungsbau fördert, reichen die Mittel bei weitem nicht aus, so dass die Privatinitiative des Kapitalanlegers durch solide

Steuervorteile gefördert wird. Derjenige, der in Haus- und Wohnungseigentum investiert, nimmt somit nicht nur persönliche Vorteile wahr.

Die private Vermögens- und Altersvorsorge sowohl zum Selbstbezug als auch zur Kapitalanlage ist deshalb nützlich und notwendig, denn:

Immobilieigentum bleibt das Paradeferd privater Vermögensbildung.

## Die Wohnung

Wohnungslage	Bezug	Derzeitige Nutzung
Erdgeschoss	nach Absprache	frei

- ✓ Bad mit Dusche, Gäste-WC
- ✓ Loggia
- ✓ barrierefrei
- ✓ Böden: Laminat
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ teilweise klimatisiert
- ✓ Weitere Räume: Kelleranteil, Wasch-Trockenraum
- ✓ Anschlüsse: DSL-Anschluss, Kabelanschluss
- ✓ Haustiere erlaubt

## Wohnanlage

- ✓ Baujahr: 1967
- ✓ Personenaufzug
- ✓ Serviceleistungen: Reinigungsservice

## Energie & Heizung



Energieausweistyp  
Verbrauchsausweis

Gebäudetyp  
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis  
1967

Wesentliche Energieträger  
Öl

Gültigkeit  
02.10.2018 bis 02.10.2028

Effizienzklasse  
D

Endenergieverbrauch  
115,69 kWh/(m<sup>2</sup>·a) - Warmwasser  
enthalten

### Weitere Energiedaten

Energieträger  
Öl

Heizungsart  
Zentralheizung

## Details

### Objektbeschreibung

Hier lässt es sich gut leben und genießen. Eine schöne und gepflegte Wohnung, in gesuchter Lage die keine Wohnwünsche offen lässt.

Vom großzügigen Wohn/Esszimmer gelangen Sie nach draußen auf die Loggia, welche zum verweilen einlädt. Die Küche ist vom Wohnbereich getrennt. Der Nachwuchs freut sich auf ein schönes und helles Kinderzimmer. Das kompakte Schlafzimmer bietet ausreichend Platz. Im Eingangsbereich befindet sich die Garderobe. Die Diele ist hell und zentral angeordnet. Neben dem schicken und modernen Badezimmer steht auch ein Gäste-WC zur Verfügung. Die Abstelldecke bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Kellerabteil mit Starkstromanschluss rundet das Angebot ab.

Besichtigungen sind jederzeit, nach Absprache, möglich.  
Wann dürfen wir Ihnen diese schöne Wohnung zeigen?

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Stichwort GEG – Heizung:

Die Anlage ist ohne Mängel, es ergibt sich keine Notwendigkeit einer Sanierung. Die Ölspeicher sind gut gefüllt und der nächste Winter ist abgesichert. Dennoch wird die Hausverwaltung einen unabhängigen Gutachter einbestellen, der unter Betracht der politisch – strategischen Erfordernisse die Möglichkeiten einer eventuellen Nachbesserung auslotet, um bei erwarteten Kosten zukunftsicher planen zu können. Die Investitionen können problemlos aus der gut gefüllten Rücklagenkasse beglichen werden.

Kaufen Sie jetzt und investieren Sie in die Zukunft.

## **Ausstattung**

- Steckdosen, Schalter, Verkabelung – neu
- Innenputz einschl. Maler- und Tapezierarbeiten – neu
- Komplett neues Bad mit Waschmaschinenanschluss (Wände, Leitungen, Fliesen, Objekte, Infrarotheizkörper, Türe) – neu
- Wohn- und Schlafräume, sowie Flur, Diele und Küche mit Bodenbelag in Echtholzoptik – neu
- Abgehängte Decken mit LED Beleuchtung – neu
- Flachheizkörper – neu
- Innentüren neu lackiert bzw. Ganzglastüren
- Klimaanlage (Bestand)
- Die Steigleitungen und Abflussrohre wurden bereits 2019 erneuert
- Starkstromanschluss im Kellerabteil

## Weitere Informationen

### Provisionshinweis

Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis und/oder unserer Vermittlung zustande gekommenen Kaufvertrages entsteht die vereinbarte Provision und ist mit Nachweis des Zahlungseingangs der Courtage durch den Verkäufer, in gleicher Höhe an uns, ohne Abzug, sofort zahlbar. Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Kaufvertrag später rückgängig gemacht wird oder aus anderen Gründen aufgehoben wird. Die Übergabe eines Objektes entspricht einem Vertragsabschluss.

### Sonstiges

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Mete Güzel Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Mete Güzel Immobilien wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Mete Güzel Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die Mete Güzel Immobilien zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS und Nachweis der

Provisions-/Maklercourtagezahlung des Verkäufers, in mindestens gleicher Höhe, an die Mete Güzel Immobilien, die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Mete Güzel Immobilien gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit

der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch unseren Immobilienspezialisten einschätzen. Unser Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

#### Stichworte

Zustand: Erstbezug, neuwertig, renoviert, saniert

Sonstiges/Wohnen: seniorenrechtliches Wohnen

Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische Stromversorgung

Serviceleistungen: Hausmeister



## Anbieter der Immobilie



### Mete Güzel Immobilien

Berliner Ring 163 b,  
64625 Bensheim



Herr Thomas Ruster  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 06251/8699346

Telefon: 0162 3377870

### Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/28bcg5r> →

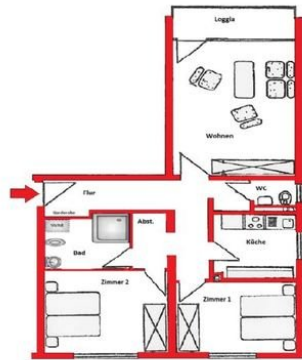
## Alle Bilder



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Grundriss der Wohnung



Bad



Bad



Küche



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Flur mit Garderobe



Flur



Gäste-WC



Gäste-WC

**Mete Güzel Immobilien**  
Zuhören - Verstehen - Beraten

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen ?  
Profitieren auch Sie von unserer Kompetenz und langjähriger Erfahrung, gepaart mit viel Know-how.

Wir begleiten Sie von den ersten Überlegungen über den Vertragsabschluss bis zur Objektübergabe und sorgen für einen stressfreien und reibungslosen Ablauf.

Ihre Wände sind bei uns in guten Händen.

Sprechen Sie uns an...  
Kostenfrei und unverbindlich!



**Mete Güzel Immobilien**  
64625 Bensheim - Berliner Ring 163 b  
Telefon: 06251 - 86 993 46  
Mail: [info@mete-guezel-immobilien.de](mailto:info@mete-guezel-immobilien.de)  
[www.mete-guezel-immobilien.de](http://www.mete-guezel-immobilien.de)

Mete Güzel Immobilien