



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Sofort besichtigen

360°

Schnell Termin vereinbaren.

FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-AnPa-79952

**** Wohnen, investieren, ankommen – Leben an der Bergstraße ****

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

205.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	53,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2015
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Bodenart	Fliesen, Laminat
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.08.2028
Energiekennwert	110 kWh/(m²*a)
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	28.08.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Lebensqualität mit Perspektive

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Heppenheim an der Bergstraße und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

vereint auf überzeugende Weise kurze Wege im Alltag mit einer sehr guten regionalen Anbindung. Die Lage steht für Ruhe, Verlässlichkeit und nachhaltige Wohnqualität – Eigenschaften, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen schätzen.

Für Eigennutzer bietet das direkte Umfeld ein komfortables und gut organisiertes Wohnumfeld. Nahversorgungsmöglichkeiten, medizinische Infrastruktur sowie Angebote für Freizeit und Erholung sind im Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar. Die Nähe zur Natur mit Weinbergen, Spazier- und Wanderwegen ergänzt das urbane Angebot und schafft einen ausgewogenen Lebensraum zwischen Alltag und Entspannung.

Kapitalanleger profitieren von der stabilen Wohnraumnachfrage in Heppenheim an der Bergstraße. Der Standort zeichnet sich durch einen sehr niedrigen Leerstand im direkten Umfeld aus und bietet damit solide Voraussetzungen für eine langfristig ausgerichtete Vermietung. Die Kombination aus gefragter Lage, guter Infrastruktur und verlässlicher Nachfrage unterstützt die nachhaltige Werthaltigkeit der Immobilie.

Verkehrsanbindung & Mobilität

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt neben der Einfahrt zur Tiefgarage. Weitere Haltestellen sind ebenfalls fußläufig erreichbar und bieten eine flexible Anbindung innerhalb des Stadtgebiets sowie in Richtung Bahnhof.

Der Bahnhof Heppenheim (Bergstraße) liegt rund 1,2 Kilometer entfernt und ermöglicht eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen.

Auch für Pendler und Vielreisende ist die Lage ideal: Die nächsten Autobahnauffahrten – unter anderem zur A5 – sind in etwa 2 bis 3 Kilometern erreichbar. Für weiter entfernte Ziele bietet der Flughafen Frankfurt am Main mit einer Entfernung von ca. 45 bis 55 Kilometern eine sehr gute internationale Anbindung.

Zusammenfassung:

Eine Lage, die Alltagstauglichkeit, Wohnqualität und Investitionssicherheit vereint. Ob zur Eigennutzung oder als Bestandteil eines langfristig orientierten Immobilienportfolios – dieser Standort überzeugt durch Substanz, Nachfrage und Perspektive.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Durchdacht wohnen mit Weitblick an der Bergstraße

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1991 (Erstbezug im Oktober 1992) bietet auf ca. 53 m² Wohnfläche einen klar strukturierten, alltagstauglichen Grundriss und einen insgesamt angenehmen, unkomplizierten Wohncharakter. Sie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnanlage in Heppenheim an der Bergstraße und spricht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an, die Wert auf Lagequalität, Funktionalität und nachhaltige Nachfrage legen.

Bereits das Ankommen gestaltet sich komfortabel - Über den Aufzug im Haus gelangen Sie bequem bis ins 3. Obergeschoss, von dort führen nur noch wenige Stufen zur Wohnung. Diese Kombination verbindet barrierearmen Zugang mit der besonderen Ruhe und Privatsphäre eines Dachgeschosses.

Grundriss & Wohngefühl

Hinter der Wohnungstür öffnet sich ein zentraler Flur, der als klare Achse in alle Räume führt und den Zugang zum Dachboden über eine Ausziehleiter ermöglicht. Die Raumaufteilung ist effizient geplant, sodass keine Wohnfläche durch unnötige Verkehrswege verloren geht.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia in südöstlicher Ausrichtung, die den Wohnraum nach außen erweitert. Der Blick in die Ferne bis zur Starkenburg verleiht diesem Bereich eine besondere Qualität – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden am Abend. Die Raumgröße erlaubt eine gut nutzbare Aufteilung in Wohn- und Essbereich, ohne beengt zu wirken.

Die Küche ist als separater Raum ausgeführt und bietet eine solide Grundlage für eine funktionale Küchenzeile. Eine Einbauküche ist nicht enthalten, sodass zukünftige Nutzer Gestaltungsspielraum nach eigenen Vorstellungen haben. Besonders praktisch ist die direkt angrenzende Abstellkammer, die im Alltag wertvollen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte oder Getränkeboxen bietet – ein Detail, das den Wohnkomfort spürbar erhöht.

Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet einen schönen Blick in Richtung Melibokus. Es ist als Rückzugsort konzipiert und lässt sich flexibel möblieren – klassisch mit Kleiderschrank oder mit individuelleren Lösungen, je nach persönlichem Bedarf.

Das innenliegende Badezimmer ist funktional und zeitlos ausgestattet mit Badewanne,



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Waschbecken, WC und neuem Ventilator. Die Ausführung ist pflegeleicht und eignet sich sowohl zur direkten Nutzung als auch für eine spätere Modernisierung nach eigenem Geschmack.

Ergänzende Ausstattung Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, ideal für alles, was nicht täglich benötigt wird.

Ausstattung & Highlights

Darüber hinaus steht den Bewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche mit festem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner für jede Wohneinheit zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet das Angebot komfortabel ab.

Gelegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m² Wohnfläche – perfekt für Singles oder Paare

- Helles Wohnzimmer mit Zugang zur frisch gestrichenen Loggia, südöstliche Ausrichtung und Fernblick bis zur Starkenburg – ideal für entspannte Stunden oder den Morgenkaffee

- Separate Küche mit Dachfenster (wird erneuert, bereits beauftragt) und praktischer

Abstellkammer für Vorräte und Haushaltsgeräte

Für Eigentümer bietet die Lage ein gut organisiertes, entspanntes Wohnumfeld mit hoher

Lebensqualität.

Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC; Ventilator neu in 12/2025

Für Kapitalanleger ist der Standort aufgrund der stabilen Wohnraumnachfrage und des sehr

niedrigen Leerstands im direkten Umfeld ein attraktiver Baustein für eine langfristig ausgerichtete

Stromanschluss, in der Mitte aufrecht begehbar – zusätzlicher Stauraum oder Hobbybereich

Vermietung:

- Aufzug bis ins 3. Obergeschoss, nur wenige Stufen bis zur Wohnung – barrierearmer Zugang trifft

Fazit:

- Eigenes Kellerabteil mit ca. 6,84 m² und ein Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten

- Gemeinschaftliche Waschküche mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner

- Diese Wohnung überzeugt durch einen klaren Grundriss, praktische Details wie Loggia,

Abstellkammer, Aufzug und Tiefgarage sowie durch eine Lage, die sowohl heute als auch

perspektivisch gefragt bleibt. Eine stimmige Immobilie für Menschen, die überschaubare

Wohnflächen schätzen – oder für Investoren, die Wert auf Substanz, Nachfrage und

alltagstauglichkeit legen.

- Die Fassade des Gebäudes wurde im Jahr 2012 neu gestrichen.

- Die Gas-Heizung wurde im Jahr 2020 erneuert.

- Energieeffizienzklasse D (Baujahr 1991)

Besonders praktisch und alltagstauglich: Loggia, Dachboden, Abstellkammer, Aufzug und Tiefgarage sorgen für Komfort und Funktionalität – eine Immobilie, die sofort bezogen oder langfristig vermietet werden kann.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wenn Sie großen Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie.

Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung – bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Bitte geben Sie bei Interesse immer Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an.

**Ihr Ansprechpartner: Antje Pabst
Besuchen Sie uns gerne in unserem Büro:
Weidgasse 11a, 64625 Bensheim**

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers und ist vor Ort nachprüfbar. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern er als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages fällig.

**Sie denken über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten den aktuellen Wert erfahren? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung:
<https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html>
oder kontaktieren Sie uns direkt.**

Sie haben auf Anhieb nichts Passendes gefunden oder suchen etwas Bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, wonach Sie suchen, und wir halten die Augen für Sie offen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche – der Suchauftrag ist unverbindlich. Auf unserer Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche finden Sie den Online-Suchauftrag sowie viele weitere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

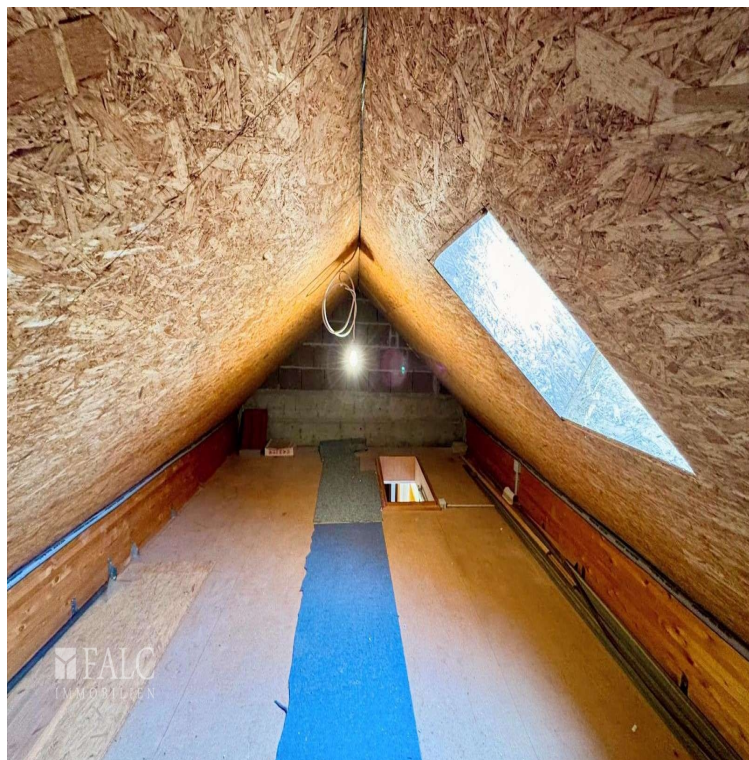
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN

Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)