

## Heddesbach: Relaxen im eigenen Haus



**Objektyp** Haus  
**Objektart**  
**Ort** 69434 Heddesbach  
**Preis** 248.000,00 €

**Kontaktperson**  
Herr Marko Winter  
Winter Immobilien

Büro Am Sonnenrain 36  
74821 Mosbach

**Telefon:** 06261/917654  
**Webseite:** [www.immobilien-winter.net](http://www.immobilien-winter.net)  
**E-Mail:** [marko-winter@web.de](mailto:marko-winter@web.de)

**Referenznummer:** 1020-HEDJUN



**Objektyp** Haus  
**Objektart**  
**Ort** 69434 Heddesbach  
**Preis** 248.000,00 €

**Kontaktperson**  
Herr Marko Winter  
Winter Immobilien

Büro Am Sonnenrain 36  
74821 Mosbach

**Telefon:** 06261/917654  
**Webseite:** [www.immobilien-winter.net](http://www.immobilien-winter.net)  
**E-Mail:** [marko-winter@web.de](mailto:marko-winter@web.de)

**Referenznummer:** 1020-HEDJUN



### **Objektbeschreibung**

Diese besondere Immobilie wurde im Laufe der letzten Jahre liebevoll renoviert. Hier kann man heim kommen und relaxen!

Im EG befindet sich ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit Anschluss an die offene Küche sowie eine kleine Abstellkammer. Direkt dahinter befindet sich ein Bad mit Dusche, Wanne und WC. Die Wohnfläche beträgt ca. 64m<sup>2</sup>.

Ein besonderes Highlight ist der Kachelofen welcher gleich als Blickfang den Eingangsbereich ziert. Laut Eigentümer heizt dieser fast das gesamte Objekt über diesen Ofen. Ca.8-10 Meter Holz werden hierfür benötigt. Alternativ stehen weitere Holzöfen sowie eine Elektroheizung in einigen Zimmern zur Verfügung.

Im 1. OG befindet sich ein ca. 14m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer welches im Laufe der letzten Jahre von der Scheune abgetrennt und entsprechend zum Wohnraum umgebaut wurde. Direkt daneben gelangt man in den herrlichen, überdachten Terrassenbereich mit Anschluss in den Garten.



Im 2. OG befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Flur sowie ein weiteres Bad mit Dusche, Eckwanne und WC. Ein Anschluss bzw. Zugang zum Garten ist direkt aus dem 2ten Schlafzimmer gegeben. Die Wohnfläche beträgt ca. 53m<sup>2</sup>.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Dach wurde erst vor ca.2 Jahren erneuert, Im Hof befinden sich 2-3 Stellplätze. Die Scheune ist direkt an das Wohnhaus gebaut bzw. integriert. Hier befinden sich 3 weitere Kellerräume.

Das Zu- und Abwasser wurde ca. 2005 erneuert, die Elektrik ca.2001. Die Fenster bestehen überwiegend aus Holz aus dem Jahr 1986-2001.

Heddesbach verfügt über schnelles Internet; unser DSL-Check ergab, dass einige Anbieter einen Download mit 400Mbit/s und einen Upload mit 20Mbit/s anbieten. Auf diese Angaben können wir allerdings keine Gewähr geben.

Der Garten ist wunderschön und mit Liebe angelegt. Hier befinden sich gleich mehrere Wohlfühlöasen. Zudem steht ein kleines Gartenhäuschen, welches derzeit als Hundesalon genutzt wird, zur Verfügung.

Das große Grundstück ist in zwei Flurstücke unterteilt 459,2 + 502m<sup>2</sup> und laut Eigentümer wäre ein weiterer Bauplatz möglich.

#### **Ausstattung**

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 118,1kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse D, der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten.

#### **Lage**

Heddesbach befindet sich im Naturpark Neckar-Odenwald. Dieser Naturpark ist der nördlichste der 7 Naturparke des Landes Baden-Württemberg und grenzt an die Bundesländer Hessen und Bayern an.

Die Gemeinde zählt derzeit ca. 450 Einwohner und bietet Erholung pur!

Ein mobiler Bäcker versorgt Sie mit frischen Brötchen, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen etc. befinden sich in den umliegenden Dörfern.

Die nächstmögliche Stadt Hirschhorn erreichen Sie in ein paar Autominuten.

#### **Courtage**

zzgl. 3,57% aus Kaufpreis incl. 19% MwSt. Käuferprovision