



www.crown-estate.de

PROJEKT

Heppenheim

Am Stadtgraben -
Gräffstr. 6 – 8 , 64646 Heppenheim



HEPPENHEIM

Übersicht

01

Lage / Allgemeines

02

Wirtschaftsstandort

03

Mikrolage

04

Objektbeschreibung

05

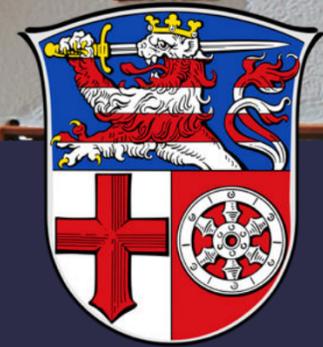
Wohnungsgrundriss/
Objektbilder

06

Ihre nächsten
Schritte

HEPPENHEIM

Lage / Allgemeines



Heppenheim, die charmante Kreisstadt des südhessischen Kreises Bergstraße, liegt malerisch eingebettet zwischen der Rheinebene und den sanften Hügeln des Odenwaldes. Als Teil der beliebten Bergstraße-Region überzeugt die Stadt durch ihre reizvolle Kombination aus historischem Flair, naturnaher Umgebung und sehr guter Infrastruktur.

Überregional bekannt ist Heppenheim als **Geburtsort von Formel-1-Weltmeister Sebastian Vettel** und als **Gründungsort der FDP**. Doch die Stadt hat weit mehr zu bieten: Ein liebevoll erhaltener Altstadtkern mit Fachwerkhäusern, verwinkelten Gassen und charmanten Plätzen lädt zum Verweilen ein. Zahlreiche denkmalgeschützte Kulturdenkmäler, darunter die imposante Starkenburg, zeugen von der geschichtlichen Bedeutung der Stadt.

Die Umgebung rund um Heppenheim bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung: Ob Wandern, Radfahren oder Spaziergänge – die angrenzenden Wälder und Weinberge sind Teil des Natura-2000-Schutzgebiets „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ und bieten Natur pur direkt vor der Haustür.

Verkehrstechnisch ist Heppenheim hervorragend angebunden: Die Nähe zur A5 und A67, der eigene Bahnhof mit Direktverbindungen nach Frankfurt, Darmstadt und Mannheim sowie die Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt machen die Stadt sowohl für Pendler als auch Kapitalanleger attraktiv.

HEPPENHEIM

Wirtschaftsstandort

Heppenheim gehört zu den wirtschaftlich starken Städten im **südhessischen Raum** und profitiert von seiner Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Main-Neckar – eine der leistungsfähigsten Wirtschaftszonen Europas. Durch die direkte Nähe zu Darmstadt, Mannheim, Heidelberg und Frankfurt ist Heppenheim ein gefragter Standort für Pendler, Unternehmen und Investoren gleichermaßen.

Die Stadt bietet einen gesunden Branchenmix aus Industrie, Handel, Dienstleistung und öffentlichem Sektor. Zu den größten Arbeitgebern der Region zählen unter anderem SparkassenVersicherung, Vetter Pharma, Fresenius sowie zahlreiche mittelständische Betriebe und Handwerksunternehmen.

Ein klarer Standortvorteil ist die **überdurchschnittlich hohe Kaufkraft der Bevölkerung**: Mit einem Kaufkraftindex von über 110 % (deutscher Durchschnitt = 100 %) zählt Heppenheim zu den **einkommensstarken Regionen in Südhessen**. Das sorgt für stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen und eine hohe Nachfrage im Wohnimmobilienbereich – sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern.

Dementsprechend liegt auch das Mietniveau in Heppenheim über dem regionalen Durchschnitt: Insbesondere moderne oder sanierte Wohneinheiten in guter Lage erzielen attraktive Netto-Kaltmieten, was den Standort für Investoren zusätzlich interessant macht. Die Kombination aus wachsender Nachfrage und stabiler Mietrendite bietet hervorragende Voraussetzungen für langfristige und sichere Immobilieninvestments.



HEPPENHEIM

Mikrolage

Die Immobilie liegt in absoluter Innenstadtnähe von Heppenheim – **nur zwei Querstraßen vom historischen Marktplatz entfernt**. Damit befindet sich das Objekt in einer der **begehrtesten Lagen der Stadt**: zentrumsnah, aber dennoch ruhig und angenehm eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld.

Die Gräffstraße ist eine wenig befahrene Anliegerstraße, umgeben von gepflegten Mehrfamilienhäusern, begrünten Höfen und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Der malerische Marktplatz mit seinen Fachwerkfassaden, Cafés und Restaurants ist in weniger als 3 Gehminuten erreichbar – ein klarer Standortvorteil für alle, die urbanes Leben in direkter Nähe schätzen.

Auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Kitas – alles fußläufig erreichbar. Der Heppenheimer Bahnhof ist ebenfalls schnell zu erreichen und bietet eine direkte Verbindung nach Darmstadt, Mannheim und Frankfurt.

Die zentrale Lage gepaart mit der Ruhe einer Wohnstraße macht die Gräffstraße 6–8 zu einem besonders attraktiven Wohn- und Investitionsstandort. Sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger profitieren hier von einer hohen Wohn- und Lebensqualität, stabiler Nachfrage und langfristiger Wertentwicklung.

AM STADTGRABEN - GRÄFFSTR. 6 – 8 ,
64646 HEPPENHEIM

Objektbeschreibung ^{1/5}

Das Mehrfamilienhaus besteht aus **8 Wohneinheiten**, verteilt über 3 Geschosse, zugänglich über 2 Hauseingänge.

Das Mehrfamilienhaus wird **komplett von Grund auf saniert**.

Erneuerung aller:

- Abwasserleitungen
- Zuwasserleitungen
- Elektroleitungen



AM STADTGRABEN - GRÄFFSTR. 6 – 8 ,
64646 HEPPENHEIM

Objektbeschreibung 2/5



- Fenster als 3-Fach-Verglasung mit elektrischen Verdunklungen
- Fußbodenheizung
- Neue Fassade
- Neue Innenwände
- Neue Türen
- Neue Bäder
- Neue Abschluss Türen
- Neue Heizungsanlage
- Neue Klingelanlage

Einfach von Grund auf alles erneuert.

AM STADTGRABEN - GRÄFFSTR. 6 – 8 ,
64646 HEPPENHEIM

Objektbeschreibung 3/5

Diese allgemeine Bau- und
Ausstattungsbeschreibung gilt nur in Verbindung mit
den Bauzeichnungen, dem Wärmeschutznachweis
und der Statik. Nicht wertmindernde Änderungen, die
sich durch Auflagen der Aufsichtsbehörden oder aus
sonstigen Gründen ergeben bzw. erforderlich
werden, bleiben vorbehalten. Die in den
Bauzeichnungen eingezeichneten Möblierungen sind
nur als Richtvorschläge anzusehen. Grundsätzlich ist
in keinem Raum eine Möblierung vorgesehen.



AM STADTGRABEN - GRÄFFSTR. 6 – 8 ,
64646 HEPPENHEIM

Objektbeschreibung 4/5

Änderungen, die durch Auflagen der Genehmigungsbehörden oder aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufes oder anderen technischen Notwendigkeiten erforderlich sind, jedoch baulich keine Nachteile bzw. keine wesentliche Gebrauchsminderung hervorrufen, bleiben vorbehalten. Nur in Absprache mit den Verkäufern können kostengünstigere Baumaterialien, als in der allgemeinen Baubeschreibung aufgeführt, eingebaut werden.



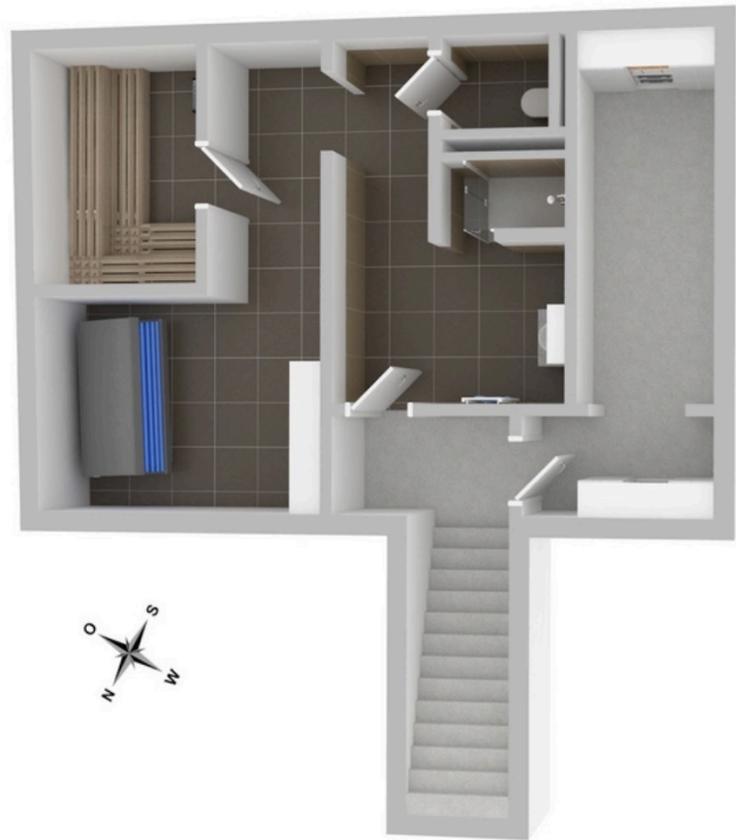
AM STADTGRABEN - GRÄFFSTR. 6 – 8 ,
64646 HEPPENHEIM

Objektbeschreibung 5/5

In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich die DIN- Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung und den Plänen höhere Werte abgeleitet werden können. Alle in dieser Baubeschreibung aufgeführten Qualitäten können, auch wenn sie durch Produktnamen im Einzelnen bezeichnet sind, vom Verkäufer durch andere, gleichwertige deutsche Markenfabrikate ersetzt werden. Die Farbgestaltung des Gebäudes wird vom planenden Architekten in Verbindung mit den Verkäufern abgestimmt.



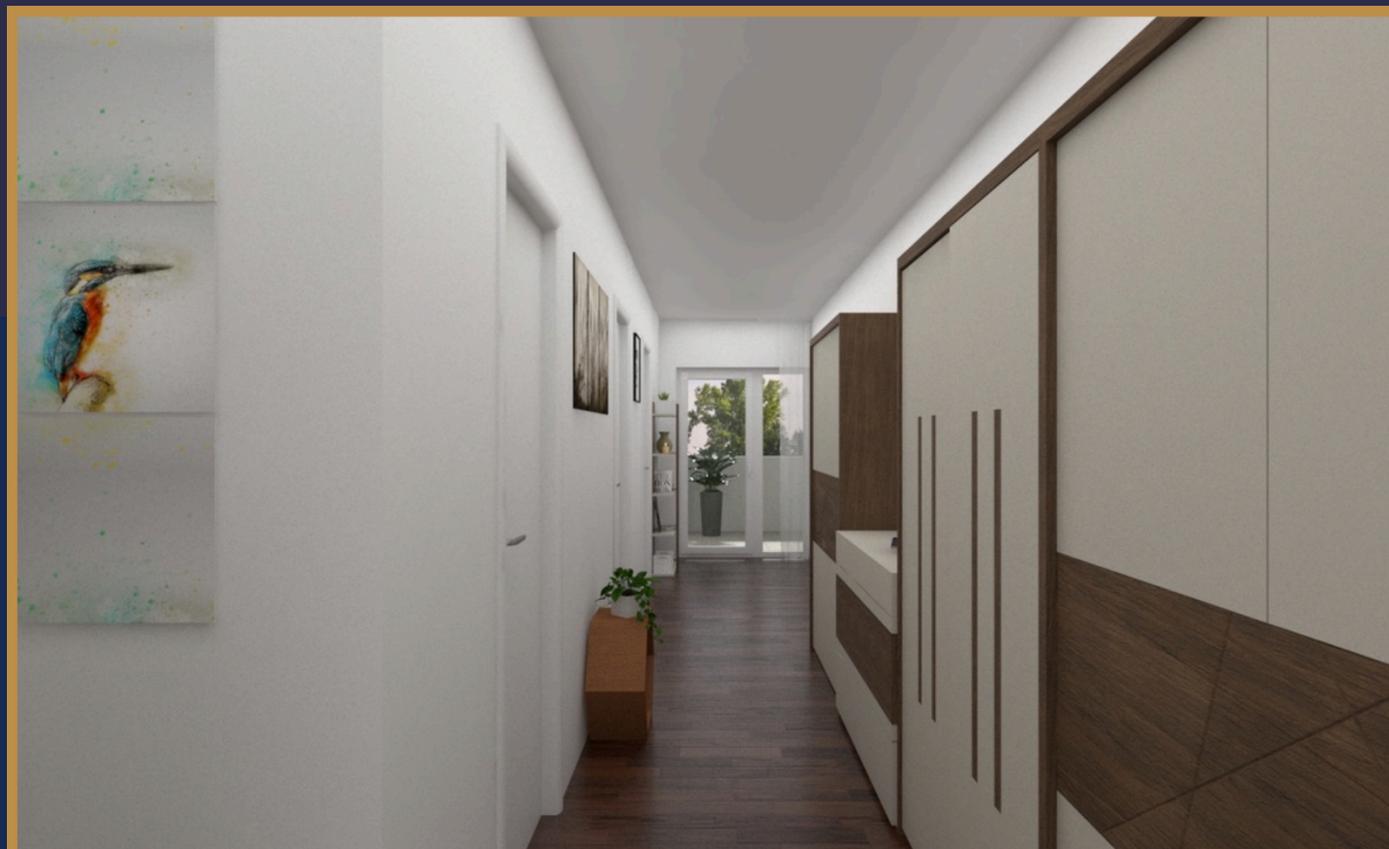
Wohnungs - Grundrisse 02



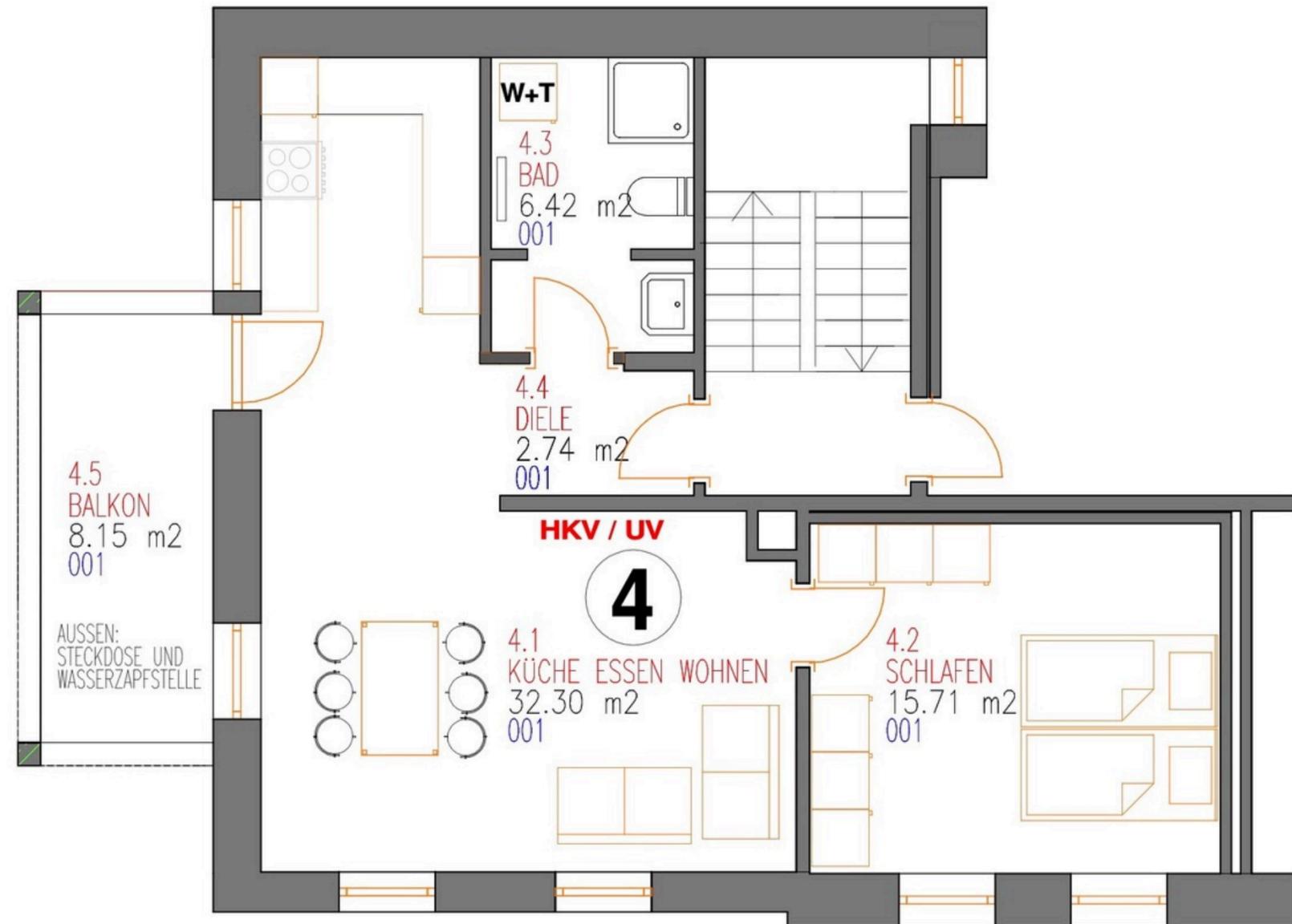
Objektbilder 02



Objektbilder 02



Wohnungs - Grundrisse 04



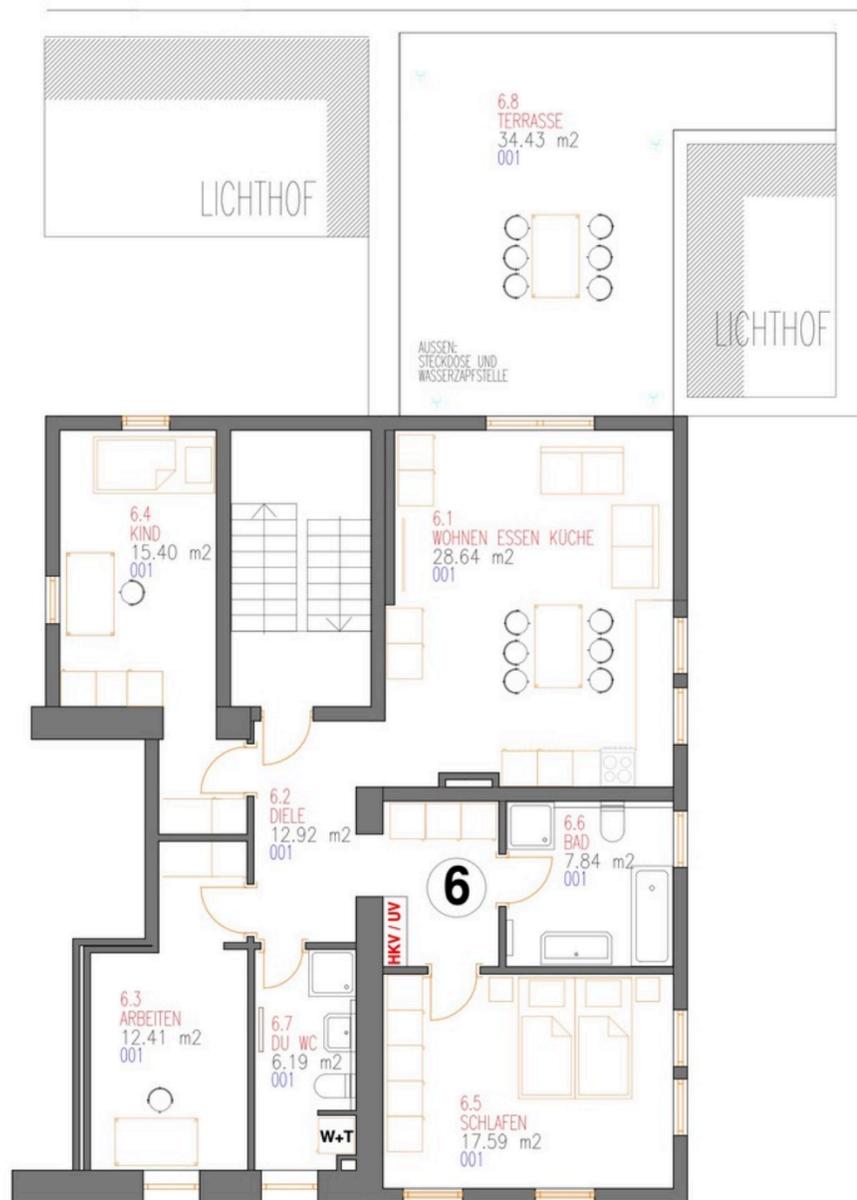
Objektbilder 04



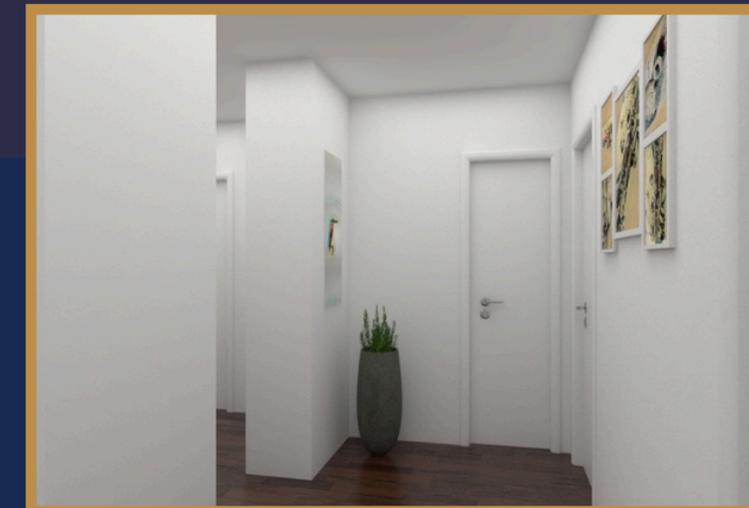
Objektbilder 04



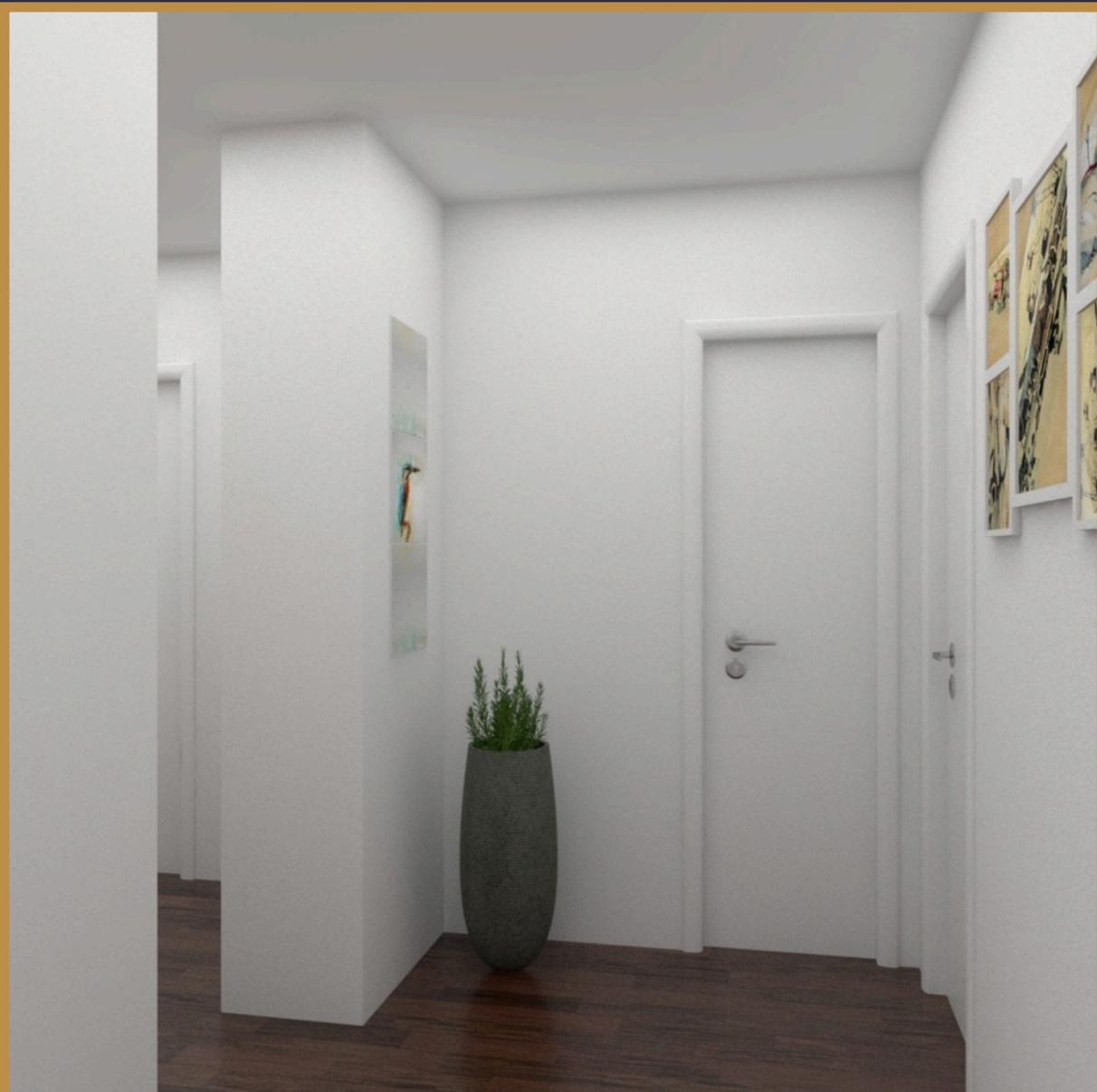
Wohnungs - Grundrisse 06



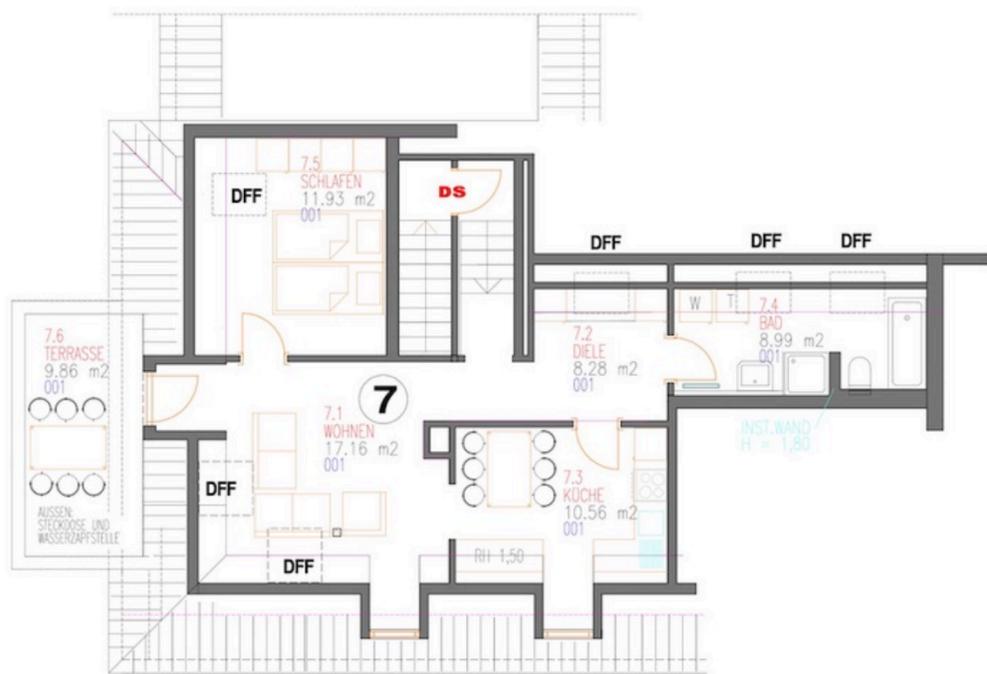
Objektbilder 06



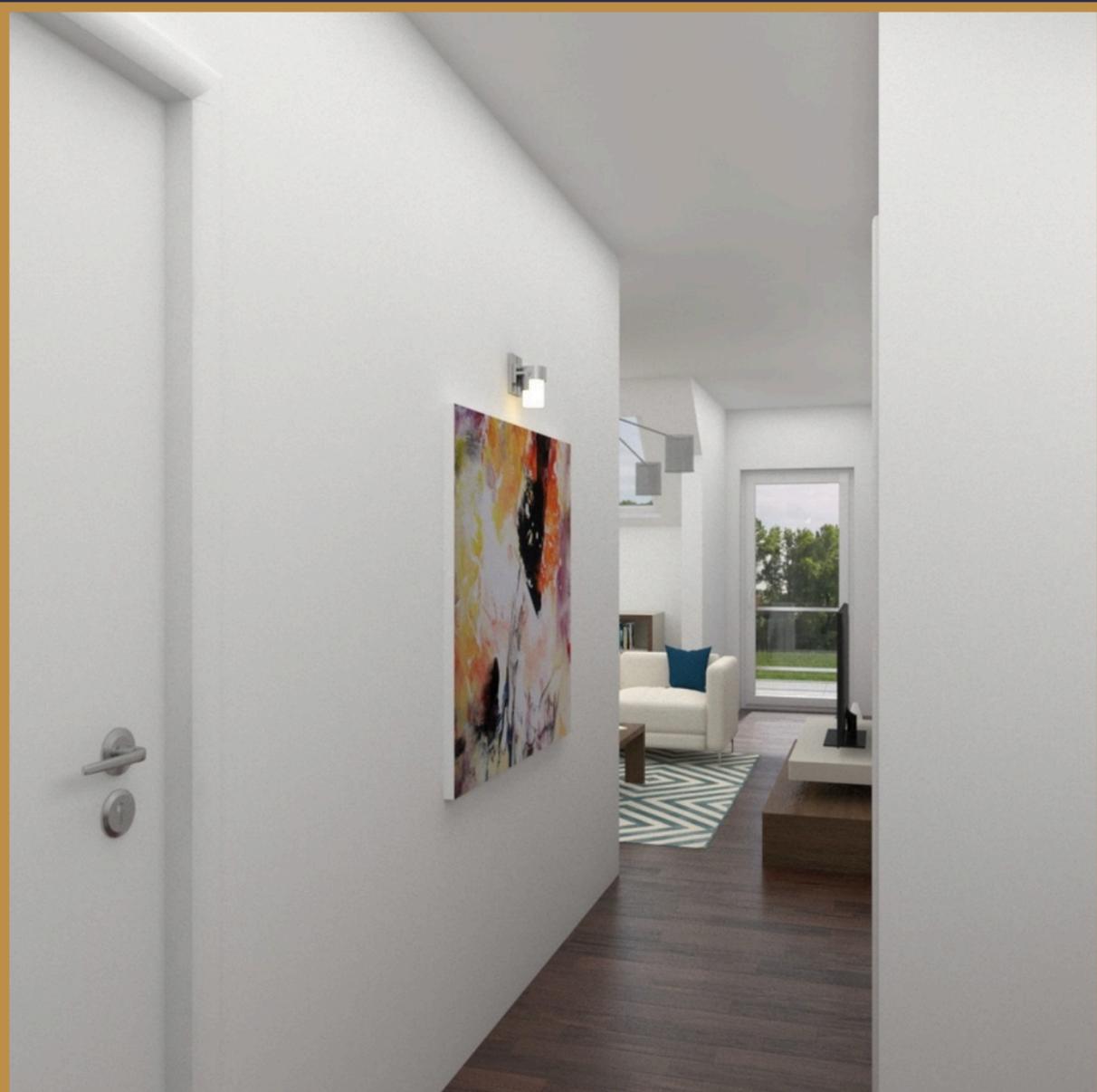
Objektbilder 06



Wohnungs - Grundrisse 07



Objektbilder 07



Objektbilder 07



Wohnungs - Grundrisse 08



Objektbilder 08



Objektbilder 08



SO GEHT'S WEITER

Ihre nächsten Schritte



01

Die passende
Kapitalanlage finden

02

Finanzierungs-
anfrage

03

Individuelles
Angebot

04

Notar-Termin und
Abschluss



WIR FREUEN UNS AUF SIE

**Vielen Dank für Ihr
Interesse!**

[Kontakt aufnehmen](#)

