

Bensheim

# Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage!

Objektnummer: 24133757



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 3.359 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 850 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24133757	Haustyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 234 m <sup>2</sup>	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	3		
Baujahr	2024		
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	14.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.06.2034	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

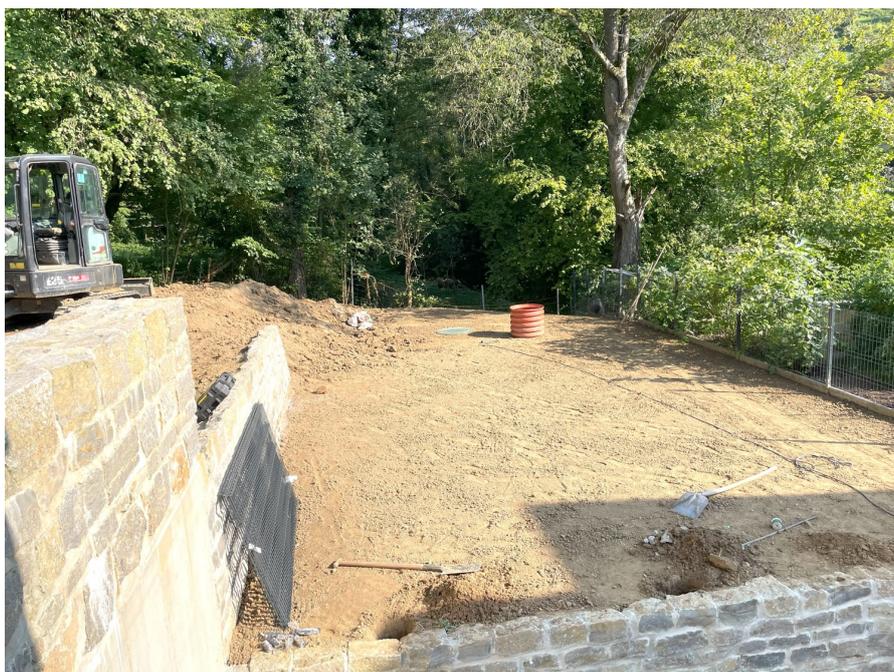
Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



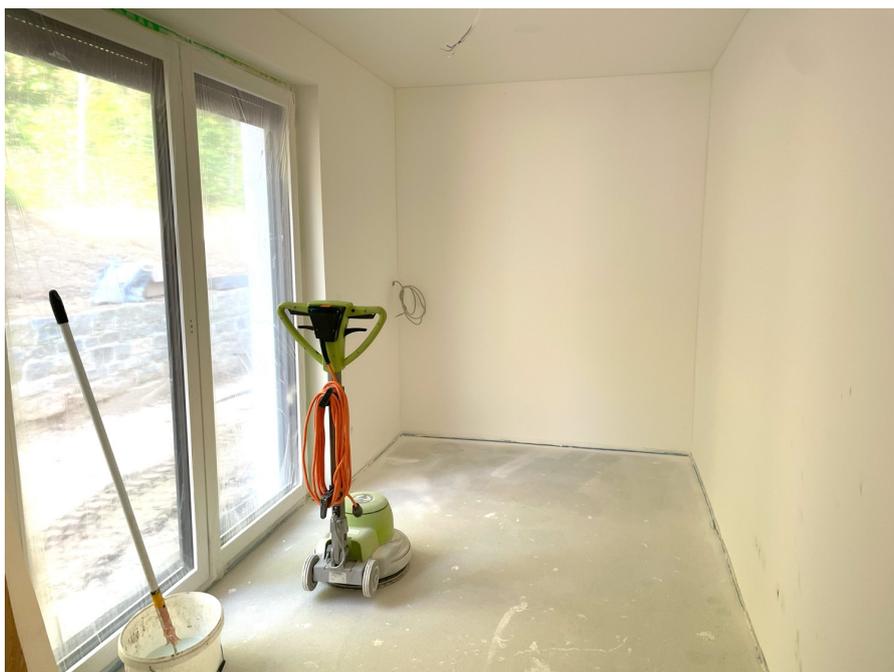
Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



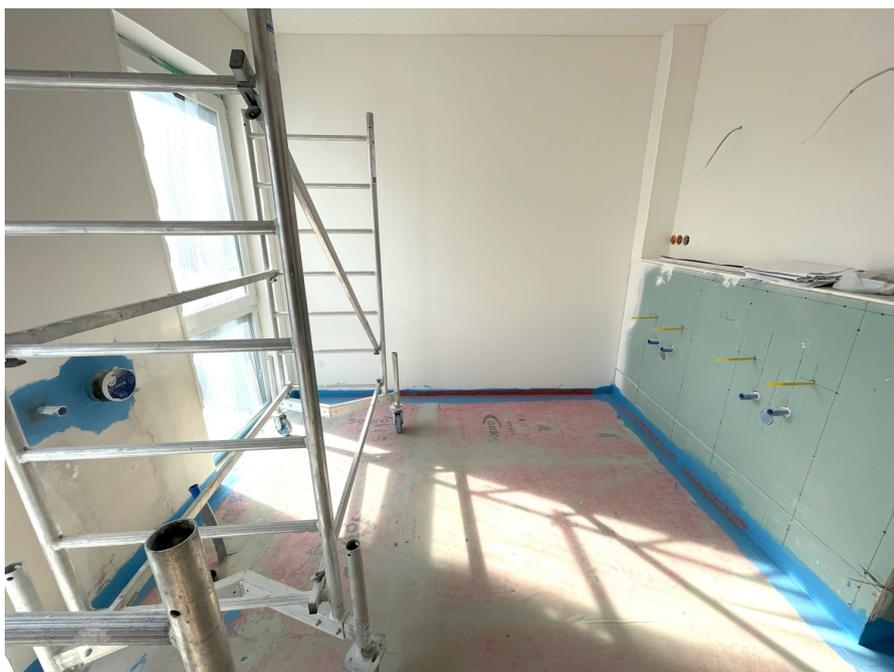
Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



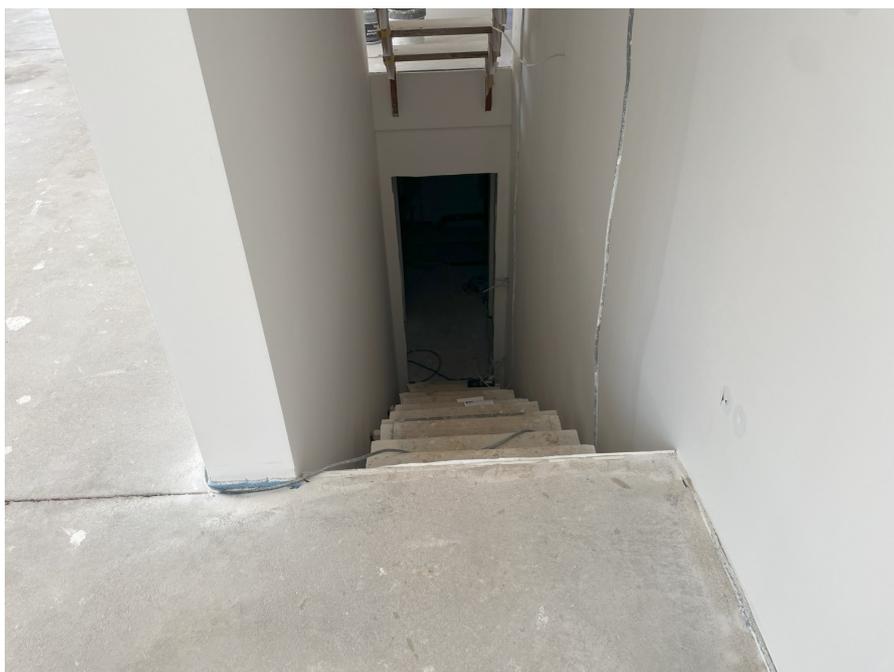
Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Ein erster Eindruck

Hier kommt ein modern ausgestattetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zur langfristigen Vermietung in absolut ruhiger und naturnaher Lage. Moderne Badezimmer, perfekt eingerichtet, eine offen gestaltete Markenküche mit variablem Induktionskochfeld von Bora mit integriertem Abzug und einem Weinkühler etc. um nur ein paar der Highlights zu nennen, die Sie hier erwarten. Im Erdgeschoss gibt es einen großzügigen, offenen Koch-, Wohn- und Essbereich mit großer Terrasse und direktem Zugang in den Garten der an einen Wald mit Bachlauf grenzt. Ein zusätzliches Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Im Obergeschoss sind die beiden Kinderzimmer, das Master Schlafzimmer sowie das Badezimmer und ein separates WC untergebracht. Eine große Diele bietet zusätzlich Platz zur individuellen Gestaltung. Im Untergeschoss gibt es einen Abstellkeller und den Technikraum. Desweiteren ist hier der separate Zugang zur Einliegerwohnung die mit zwei schönen großzügigen Zimmern sowie einen modernen Duschbad aufwartet. Im Aussenbereich gibt es 2 Pkw Stellplätze auf Wunsch mit Carport die zum Haus gehören sowie ein Pkw Stellplatz der zur Einliegerwohnung gehört. Das Haus wird bis zum 1. November 2024 fertig gestellt und kann sofort vermietet werden.

Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Ausstattung und Details

KFW 40+ Standard:

Lüftungsanlage, Solaranlage(15kw/Peak), Batteriespeicher,  
Warmwasserspeicher und Luftwärmepumpe \*

Fußbodenheizung \*

Türen in Röhrenspannweise \*

Elektrische Rollläden \*

Hochwertige Einbauküche \*

variables Flächeninduktionskochfeld von Bora mit integrierten Abzug im Kochfeld \*

Weinkühlschrank \*

Edles Eichenparkett \*

Großformatige Fliesen \*

Moderne Badezimmer \*

Internetanschluß einschließlich Router ist vorhanden und kann übernommen werden \*

Einliegerwohnung \*

Zur Bewässerung des Gartens wurde eine Zisterne mit ca. 7.500Ltr. verbaut.

Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Alles zum Standort

Der Ortsteil Gronau ist ein Stadtteil von Bensheim und liegt malerisch eingebettet im Meerbachtal und stellt einen der schönsten Talabschlüsse im Odenwald dar. Wer hier wohnt liebt die Natur und die Gemütlichkeit, durch den Talabschluss endet hier die Hauptstraße und dadurch gibt es keinen lästigen Durchgangsverkehr. Der historische Ortskern steht komplett unter Denkmalschutz und gibt den Blick frei auf traumhafte schöne Fachwerkhäuser und Ihre einzigartige Architektur. Es gibt hier sogar eine Grundschule (Märkerwaldschule) und einen Tante Emma Laden (das Grunemer Lädsche), wo man die wichtigsten Dinge des täglichen Bedarfs, wie Brötchen, Tageszeitung etc. bekommt. Durch die günstige Verkehrsanbindung ist man in wenigen Minuten mit dem Pkw im Stadtzentrum von Bensheim wo man eine perfekte Infrastruktur antrifft. Durch die direkte Autobahnanbindung an die A5 und A67 sind die Metropolstädte Frankfurt, Darmstadt, Heidelberg und Mannheim in ca. 25-35 Minuten mit dem Pkw zu erreichen.

Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 14.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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 einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24133757 - 64625 Bensheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)