

Einhausen

# Großzügig Wohnen mit Blick zur Bergstraße!

Objektnummer: 24133743



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

KAUFPREIS: 970.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 592 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

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

Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24133743	Kaufpreis	970.000 EUR
Wohnfläche	ca. 248 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	saniert
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1981		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	160.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.03.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



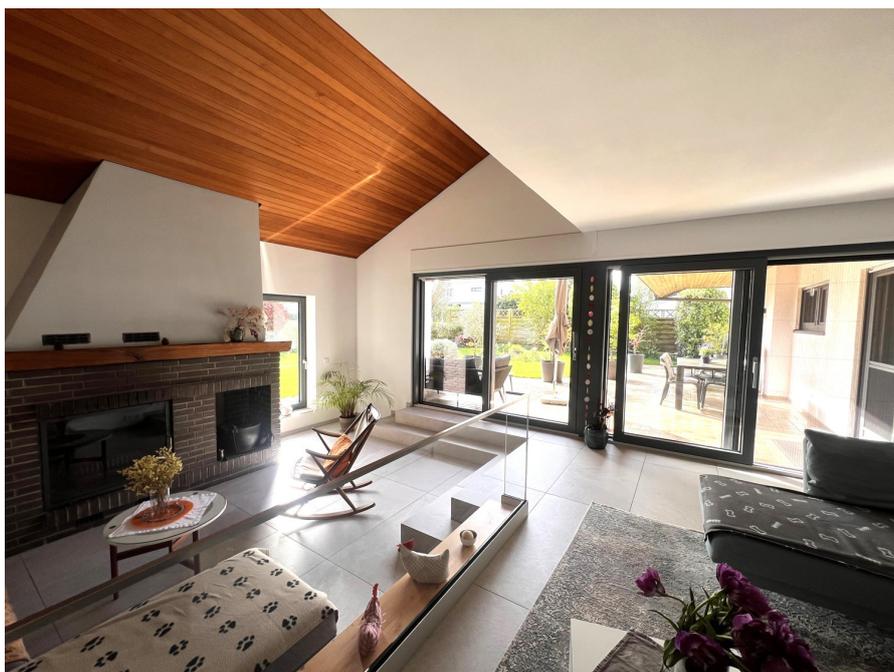
Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



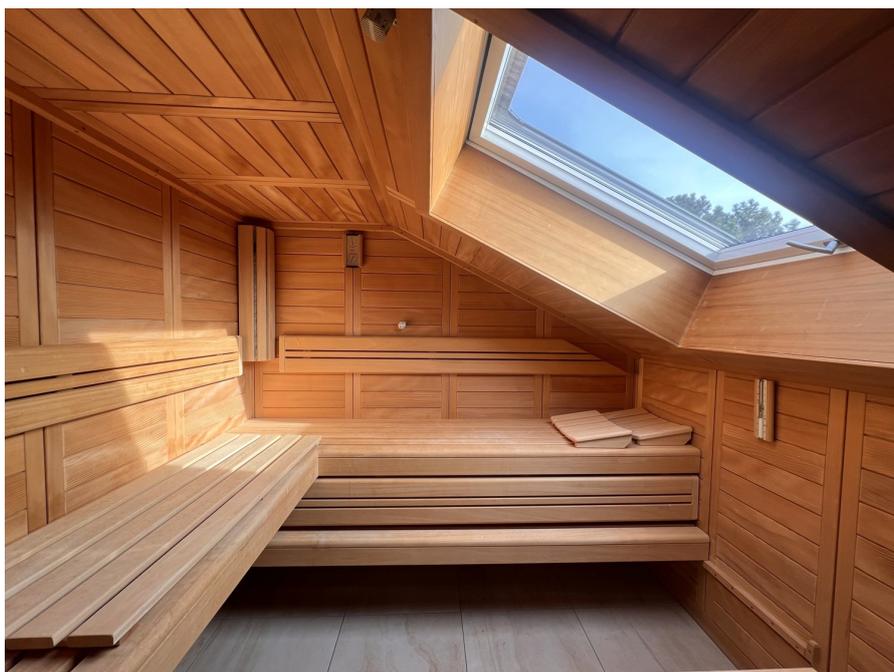
Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und begehrter Feldrandlage befindet sich dieses 1981 erbaute Einfamilienhaus, das seit 2013 fortlaufend saniert wurde und keine Wünsche offenlässt. Die Immobilie besticht durch einen äußerst großzügigen Grundriss sowie durch die hochwertige und exklusive Ausstattung. Hochwertige Fliesen vermitteln im gesamten Haus ein modernes und edles Wohnambiente. Das barrierefreie Erdgeschoss betreten Sie über eine geräumige Diele nebst hellem Treppenhaus zum Keller und Obergeschoss. Linker Hand befinden sich Gäste-WC und direkter Zugang zur Küche, die mit Gaggenau-Einbaugeräten das Herz einer jeden Hausfrau höherschlagen lassen. Von der Diele aus führt eine Glastür in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kaminzimmer. Bodentiefe Glas-Schiebtüren ermöglichen Ihnen direkten Zugang und Blick auf die Terrasse und den schön gestalteten Garten. Über einen separaten Flur erreichen Sie ein Schlafzimmer, das ebenfalls über bodentiefe Fenster mit Blick und Zugang zum Garten verfügt. Ein mögliches Kinder- oder Arbeitszimmer sowie das modern gestaltete Masterbad mit bodengleicher Dusche (inkl. Rainshower), Badewanne und Doppelwaschtisch grenzen unmittelbar an. Im Obergeschoss finden Sie ein weiteres Highlight: Die jetzigen Eigentümer haben dort im großzügigen Dachstudio eine wunderschöne Dachloggia mit herrlichem Blick nach Westen und eine perfekt durchdachte Sauna mit Glaselementen eingebaut. Dieses Studio eröffnet vielfältige Verwendungsmöglichkeiten – als Wellness Oase mit Fitnessbereich oder zusätzlicher Wohn-, Gäste- oder Arbeitsraum. Angrenzend stehen Ihnen ein weiteres zeitloses Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche (inkl. Rainshower), ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein weiteres schönes Zimmer zur Verfügung, das Sie als Büro,- Kinder- oder Gästezimmer nutzen können. Das Untergeschoss bietet Ihnen nicht nur jede Menge Platz für Hobbies und zum Verstauen, sondern auch einen Technik-, einen Heizungs- sowie einen Lagerraum für Brennholz. Fahrzeuge und Gartengeräte können Sie bequem in der Doppelgarage mit direktem Zugang in den Garten unterbringen. Außerdem ermöglichen Ihnen zwei Stellplätze vor der Garage das Parken zweier PKWs nebeneinander.

Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Ausstattung und Details

Großzügige Raumaufteilung \*  
Edle Fliesenböden \*  
Gemauerter Kamin \*  
Moderne Einbauküche \*  
Tageslichtsauna \*  
Blickgeschützte Dachloggia \*  
Eingangstür mit Fingerscanner \*  
Photovoltaikanlage mit Speicher\*  
Glasfaseranschluss \*  
Automatische Beregnungsanlage für den Garten \*  
Elektrische Rollläden im ganzen Haus \*

Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Einhausen liegt im südhessischen Kreis Bergstraße - vor den Toren Bensheims. Einhausen ist verkehrstechnisch perfekt über die Autobahnen A 67 und A 5 u.a. an die Metropolregionen Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg und Mannheim sowie an das Rhein-Main-Gebiet mit Frankfurt, Darmstadt und dem Frankfurter Flughafen angebunden. Nachbargemeinden wie Heppenheim, Bensheim, Lorsch oder Bürstadt z.B. sind gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Der Standort verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit Ärzten, Apotheke, Bäckereien, Metzgereien, Supermärkten, einigen Läden und Lokalen. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich von der Immobilie aus fußläufig erreichen - so auch die Grundschule, mehrere Kindergärten, das Hallenbad und verschiedene Sporteinrichtungen. Reges Vereinsleben und lokale Feste sorgen für Aktivität, Zusammenhalt und Geselligkeit. Der Jägersburger Wald ist nur wenige Schritte von Ihrem möglichen neuen Zuhause entfernt und sorgt ebenso wie die umliegenden Felder oder die Flusslandschaft an der Weschnitz für Ruhe und Entspannung.

Objektnummer: 24133743 - 64683 Einhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 160.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24133743 - 64683 Einhausen

## 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)