

Bensheim

# Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage!

Número de propiedad: 24133757



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

PRECIO DEL ALQUILER: 2.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24133757
Superficie habitable	ca. 172 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio del alquiler	2.500 EUR
Costes adicionales	200 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 9 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electro	Demanda de energía final	14.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.06.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## Una primera impresión

Hier kommt ein modern ausgestattetes Einfamilienhaus zur langfristigen Vermietung in absolut ruhiger und naturnaher Lage. Moderne Badezimmer, eine offen gestaltete und perfekt eingerichtet, Küche mit variablem Induktionskochfeld von Bora und integriertem Abzug, einem Weinkühlschrank, um nur ein paar der Highlights zu nennen die Sie hier erwarten. "DIE EINBAUKÜCHE IST IM MIETPREIS ENTHALTEN" 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. Der Außenbereich hat 2 Pkw Stellplätze. Auf Wunsch kann ein Carport erstellt werden der dann eine kleine Mieterhöhung zur Folge hat. Im Untergeschoss befindet sich eine perfekte Einliegerwohnung die als Gäste- und/oder Arbeitsbereich dazu gemietet werden kann. Das Haus ist zum 1. Dezember 2024 einzugsbereit.

Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## Detalles de los servicios

KFW 40+ Standard:

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

Fußbodenheizung \*

Türen in Röhrenspannweise \*

Elektrische Rollläden \*

Hochwertige Einbauküche \*

variables Flächeninduktionskochfeld von Bora mit integriertem Abzug im Kochfeld \*

Weinkühlschrank \*

Edles Eichenparkett \*

Großformatige Fliesen \*

Moderne Badezimmer \*

Internetanschluß einschließlich Router ist vorhanden und kann übernommen werden \*

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

Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 24133757 - 64625 Bensheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)