

Bensheim

# Ein exklusiver Wohntraum in besonderer Lage!

VP azonosító: 24133755



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

VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 420 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## Áttekintés

VP azonosító	24133755
Hasznos lakótér	ca. 168 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2023
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.150.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektro	Teljes energiaigény	21.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.01.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hűszivattyú		

VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## Az els? benyomás

Ein exklusiver Wohntraum in besonderer Lage! Wer in Bensheim sein künftiges Domizil sucht, kommt an dieser neu gebauten, top ausgestatteten und stadtnahen Immobilie nicht vorbei. Von den Autostellplätzen über ein paar Stufen erreichen Sie ein bereits bestehendes Plateau, das mit zwei neuen Einfamilienhäusern bebaut wurde. Die Häuser gleichen sich mit Ihrer Fassade dem Stil der Altbebauung in der Umgebung an. Eine wunderschöne, kleine, sanierte Metzendorf-Villa verzaubert das Areal zur Straßenseite hin und lässt das Anwesen zu einem besonderen Highlight werden. Gleich hinter dem Hauseingang eröffnet sich ein supermoderner heller und offener Wohnraum mit einer Küche die Sie nach Ihren Wünschen gestalten können, sowie ein Esszimmer und ein Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Ein Gäste/WC mit Dusche und der Hauswirtschaftsraum befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Eine Eichenholztreppe führt in das Obergeschoss. Hier sind zwei geräumige Kinder-Gäste- oder Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide und ein exklusives Badezimmer mit Wanne und Dusche. Das gesamte Haus ist mit einem Eichen/Dielenparkett ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Stauraum gibt es im giebelhohen Speicher. Ein gemeinsamer Freizeitbereich in luftiger Höhe bietet den Eigentümern von beiden Häusern die Möglichkeit zum Grillen, Sonnen und vielem mehr. Die Immobilie weist einen Gewerbereich mit eigenem Zugang aus in dem Sie Ihr Arbeitszimmer oder Büro problemlos unterbringen können.

VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## Részletes felszereltség

Eiche-Dielenparkett \*  
3-fach Isolierverglasung \*  
Fußbodenheizung mit \*  
Raumregelung \*  
Wärmepumpe "Buderus mit  
Trinkwasserspeicher" \*  
Badeheizkörper mit Elektroanschluss \*  
Hochwertige Armaturen \*  
Haustüre mit \*  
Sicherheitsdrückergarnitur \*  
Ausreichend Steckdosen in allen  
Räumen \*

**VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim**

## Minden a helyszínr?!

Die Stadt Bensheim besitzt eine sehr gute Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort und in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Pkw erreichbar. Eine Sehenswürdigkeit ist die Altstadt mit ihren schönen Fachwerkhäusern und dem historischen Marktplatz, wo von Montags bis Freitag Markt abgehalten wird und täglich frische Produkte aus der Region angeboten werden. Von hier aus lassen sich herrliche Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die Weinberge und in den Naherholungsraum Odenwald unternehmen. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A67 erreicht man die Metropolstädte Frankfurt, Darmstadt, Heidelberg und Mannheim sowie den internationalen Flughafen Frankfurt/Main in ca. 30 bis 40 Minuten mit dem Pkw.

VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 21.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

VP azonosító: 24133755 - 64625 Bensheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)