

Bensheim

# Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage!

CODICE OGGETTO: 24133757



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

PREZZO D'AFFITTO: 2.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24133757
Superficie netta	ca. 172 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'affitto	2.500 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 9 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	14.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.06.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim**

## Dettagli dei servizi

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.



**CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24133757 - 64625 Bensheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)