

**Bensheim**

# Großzügiges Wohnen mit tollem Garten in Bensheim!

**Objektnummer: 26133883**



**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 547 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |   |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26133883                  | Kaufpreis                  | 469.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 170 m <sup>2</sup>    | Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 10                        | Modernisierung / Sanierung | 2016  |
| Schlafzimmer | 8                         | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer   | 3                         | Nutzfläche                 | ca. 63 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr      | 1922                      | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |                            |   |

Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 201.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.03.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1922                        |

Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



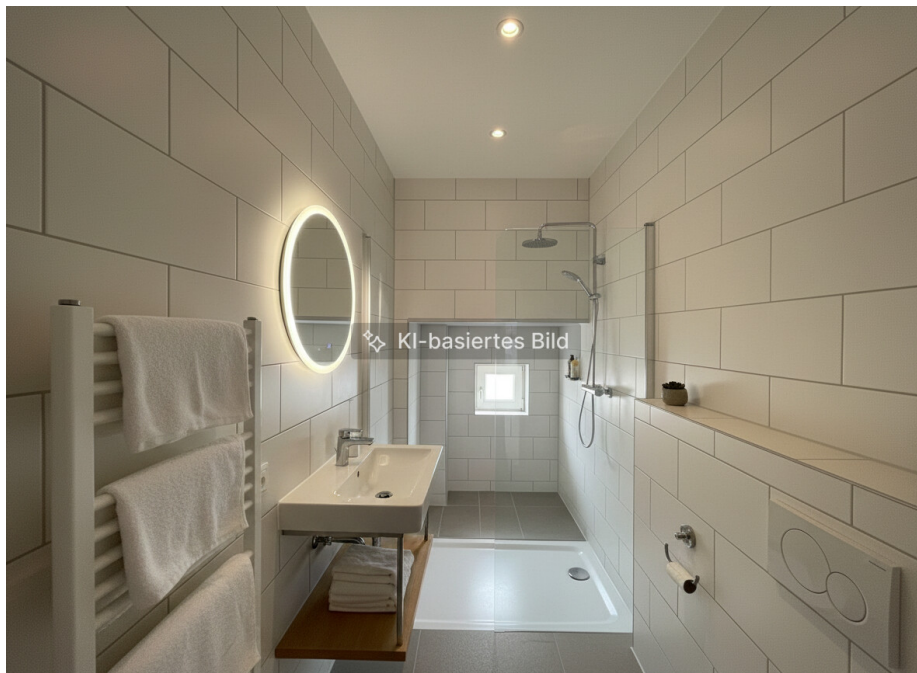
Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses 2- 3 Familienhaus, erbaut im Jahr 1922 und mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>, bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 547 m<sup>2</sup> und präsentiert sich als eine ideale Basis für alle, die ausreichend Platz benötigen und Wert auf eine flexible Raumaufteilung legen.

Durch das charmante Treppenhaus, wäre es möglich die einzelnen Einheiten zu trennen und als 3- Familienhaus umzubauen. Selbstverständlich würde es sich aber auch anbieten das ganze Haus als klassisches und großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie zu nutzen.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten, aber doch renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigem Zustand, wodurch dem zukünftigen Käufer die Chance gegeben wird, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen und Anforderungen zu gestalten.

Im Jahr 2016 erfolgte ein Austausch der Heizungsanlage sowie die Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss. Die Zentralheizung aus 2016 sorgt für eine verlässliche Wärmeversorgung.

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 547 m<sup>2</sup> bietet das Haus attraktive Gestaltungsspielräume für den Außenbereich, sei es für die Anlage des Gartens, das Aufstellen von Spielgeräten oder das Schaffen von Sitzbereichen im Freien. Die genaue Strukturierung des Platzangebotes bleibt Ihnen und Ihren Bedürfnissen überlassen.

Durch die Anzahl der Zimmer und Schlafzimmer eignet sich dieses Haus besonders für Familien. Die drei vorhandenen Badezimmer erleichtern das Miteinander im Alltag und bieten komfortable Nutzungsmöglichkeiten für mehrere Bewohner gleichzeitig.

Wenn Sie nach einer Immobilie mit viel Raum und Entwicklungsmöglichkeiten suchen, die zahlreiche Zimmer bietet, könnte dieses Haus genau Ihren Vorstellungen entsprechen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

**Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim**

## **Ausstattung und Details**

**Mögliche Nutzung als Dreifamilienhaus\***

**Austausch des Gasbrenners in 2016\***

**Doppelgarage\***

**Zwei Außenstellplätze\***

**Innenstadtlage\***

**Sehr schönes und ruhig gelegenes Grundstück\***

**Vollunterkellert\***

**Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Bensheim, einer der gefragtesten Wohnstädte an der hessischen Bergstraße. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur aus. Die malerische Altstadt mit ihren historischen Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in kurzer Zeit erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Bensheim bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A5 sowie den gut angebundenen Bahnhof sind die Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar, insbesondere Darmstadt, Mannheim und Frankfurt am Main, schnell zu erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine bequeme Mobilität ohne Auto.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen. Zudem bietet die Region ein breites Freizeit- und Erholungsangebot: Die Weinberge und Wälder der Bergstraße laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Die Lage vereint somit ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort und macht die Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv.

**Objektnummer: 26133883 - 64625 Bensheim**

## Weitere Informationen

**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: 26133883 - 64625 Bensheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Margot-Elaine Wolf-Schneider**

---

**Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim**

**Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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