

Einhausen

# Großzügiges Familienhaus mit herrlichem Grundstück und Raum für Ideen

Objektnummer: 26223010



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 676 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen**

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

**Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen**

## Auf einen Blick

|                     |                                      |                                  |                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26223010</b>                      | <b>Kaufpreis</b>                 | <b>398.000 EUR</b>                                                                               |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>         | <b>Haustyp</b>                   | <b>Einfamilienhaus</b>                                                                           |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>                    | <b>Provision</b>                 | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>5</b>                             | <b>Zustand der<br/>Immobilie</b> | <b>renovierungsbedürftig</b>                                                                     |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                             | <b>Bauweise</b>                  | <b>Massiv</b>                                                                                    |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                             | <b>Nutzfläche</b>                | <b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>                                                                      |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1962</b>                          | <b>Ausstattung</b>               | <b>Balkon</b>                                                                                    |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>2 x Freiplatz, 1 x<br/>Garage</b> |                                  |                                                                                                  |

**Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergiebedarf</b>            | <b>200.00 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>12.04.2036</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>G</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>2019</b>           |

Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen

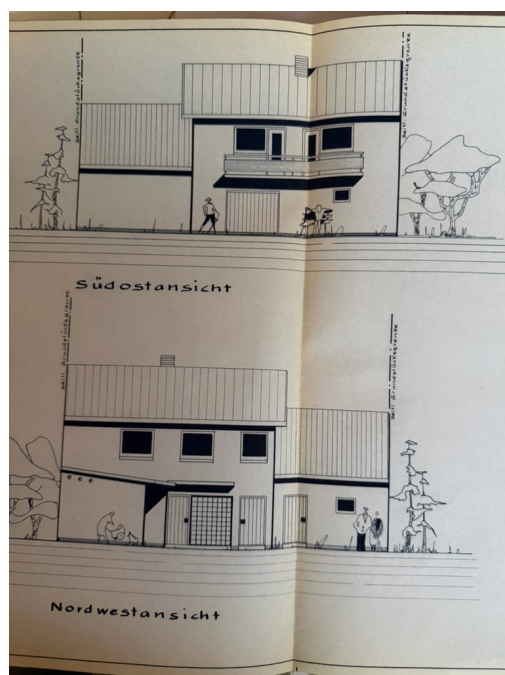
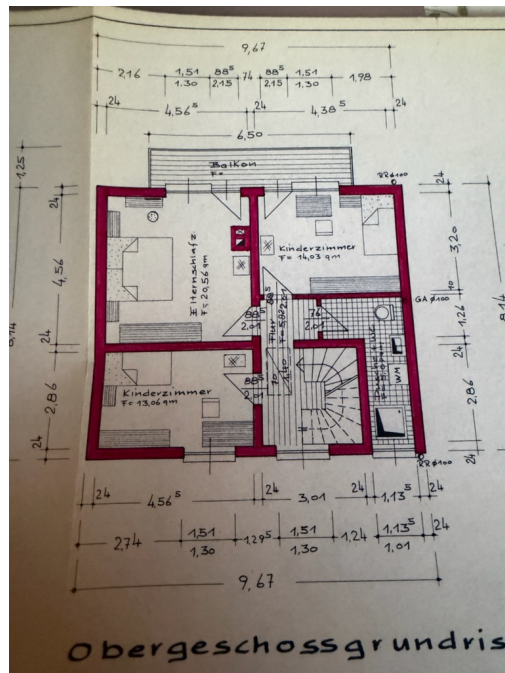
## Die Immobilie





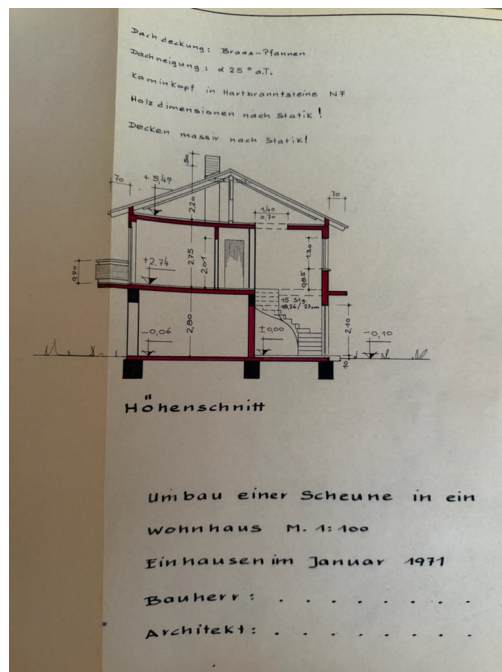
Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses Einfamilienhaus ( nicht unterkellert ) aus dem Baujahr 1962 und Aufstockung und Umbau einer Scheune im Jahre 1972, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa ca. 676 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das renovierungsbedürftige Objekt zeichnet sich durch eine klassische Aufteilung mit insgesamt fünf Zimmern aus, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Wohnen, Leben und Gestalten stehen hier im Vordergrund.

Das Haus eignet sich insbesondere für Interessenten, die Wert auf großzügige Platzverhältnisse legen und eigene Vorstellungen verwirklichen möchten. Die Raumanzahl bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familienleben, Arbeiten im Homeoffice oder das Ausleben persönlicher Hobbys. Durch die großzügige Grundstücksfläche entstehen vielseitige Optionen für Gartenliebhaber, Freizeitgestaltung im Freien oder zukünftige bauliche Veränderungen.

Die Heizanlage wurde im Jahr 2019 modernisiert und bietet eine zeitgemäße Zentralheizung. Energieeffizientes Heizen ist somit bereits möglich. Die weitere Ausstattung entspricht einer einfachen Qualitätsstufe, was den neuen Eigentümern die Gelegenheit gibt, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und auszustatten.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein kleines Haus, welches man entweder als Atelier oder zu einem Gästehaus ausbauen kann oder aber auch Abriss könnte in Frage kommen um den Hofbereich neu zu gestalten.

### **WICHTIG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen.

Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen.

Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch,



0163/ 780 780 7, E- Mail [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

**Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Doppelverglasung Holz**
- \* **zwei Duschbadezimmer**
- \* **Rollläden ( teils erneuert )**
- \* **Heizungsanlage aus 2019**
- \* **Balkon**
- \* **Garage**
- \* **Scheune mit viel Abstellfläche**
- \* **großzügiger Hofbereich**

**Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen**

## **Alles zum Standort**

Einhausen in Hessen besticht als ein besonders familienfreundlicher Wohnort, der suburbanes Flair mit einer hervorragenden Anbindung an die dynamische Metropolregion Frankfurt verbindet. Die Stadt überzeugt durch eine stabile Wirtschaftslage, eine sichere und gemeinschaftsorientierte Bevölkerung sowie zukunftsweisende Neubauprojekte, die modernes Wohnen in naturnaher Umgebung ermöglichen. Die laufenden Infrastrukturmaßnahmen, wie die naturnahe Umgestaltung der Weschnitz, unterstreichen die hohe Lebensqualität und schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung. Dank der direkten Anbindung an die A5 sind Pendler schnell in den umliegenden Städten Bensheim und Darmstadt-Dieburg, die mit ihrem vielfältigen Angebot an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen zusätzlichen Komfort bieten.

In Einhausen finden Familien ein besonders harmonisches Umfeld vor, das durch zahlreiche Spielplätze und weitläufige Parks geprägt ist, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen. Die Nähe zu mehreren Kindergärten und Grundschulen, wie dem Gemeindekindergarten Weschnitz-Wichel und der Schule an der Weschnitz, garantiert kurze Wege und eine vertrauensvolle Betreuung der Jüngsten. Für sportliche Aktivitäten stehen moderne Sporthallen und die Mehrzweckhalle Einhausen zur Verfügung, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene bieten. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Einhausen Brücke, Rathaus und Ringstraße sorgen für eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Region und erleichtern den Alltag erheblich.

Gesundheitliche Versorgung ist in Einhausen ebenfalls optimal gewährleistet: Verschiedene Fachärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, sodass Familien sich jederzeit gut betreut wissen. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Krankenhäuser und spezialisierte Kliniken in Bensheim, die eine umfassende medizinische Betreuung sicherstellen. Für den täglichen Bedarf laden charmante Cafés und Restaurants, wie das Alte Rathaus und das Eiscafé Venezia, zu entspannten Stunden ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl in der Nachbarschaft.

Diese Lage in Einhausen ist somit ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine lebendige Gemeinschaft und eine ausgewogene Balance zwischen Natur und urbaner Infrastruktur legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine zukunftssichere und lebenswerte Umgebung.

**Objektnummer: 26223010 - 64683 Einhausen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26223010 - 64683 Einhausen**

## **Ansprechpartner**

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

**Eric Preu**

---

**Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim**

**Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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