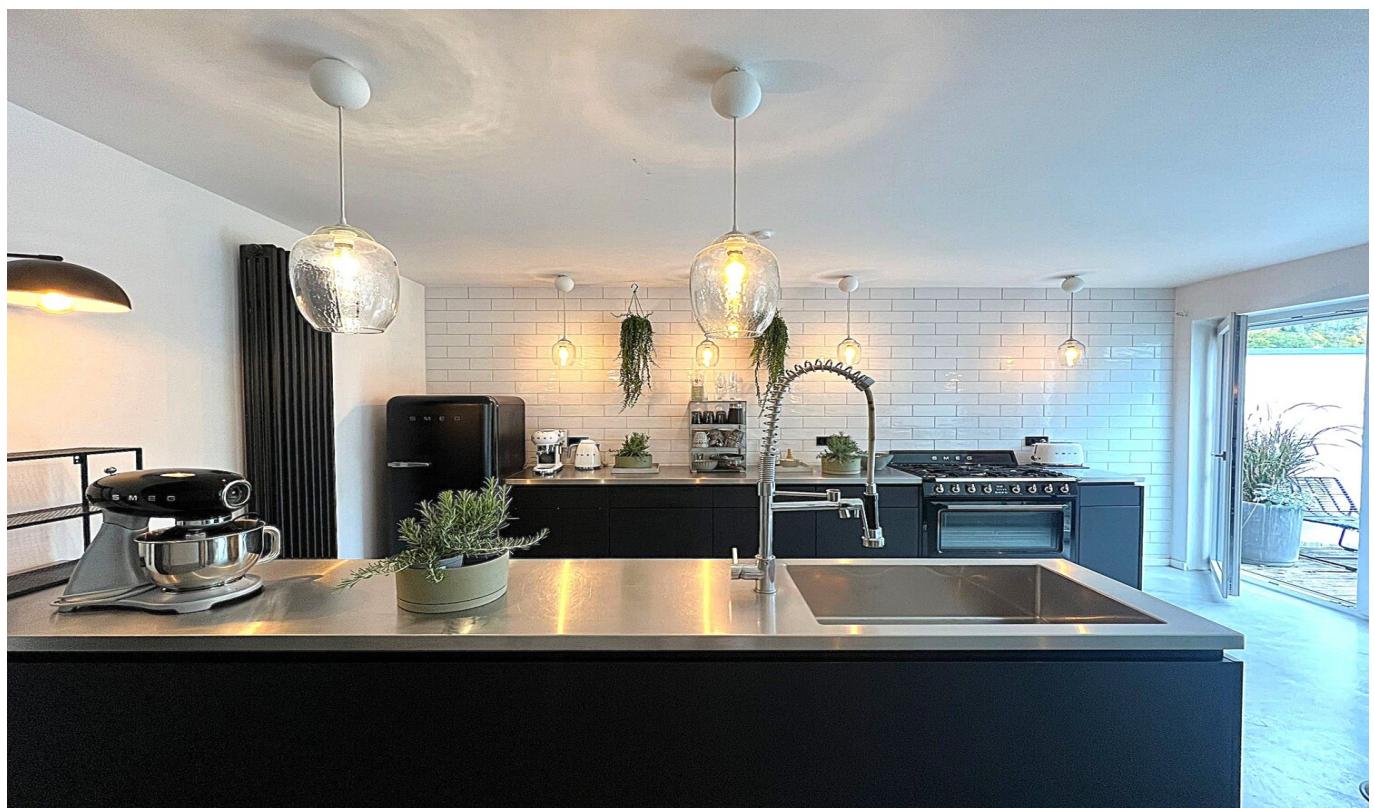


Bensheim

# Light, space & design – an exceptional split-level house with high-quality features!

*Property ID: 25133850*



PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 185 m<sup>2</sup>

Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim**

## At a glance

Property ID	25133850	Purchase Price	698.000 EUR
Living Space	ca. 177 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Condition of property	Modernised
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2001		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

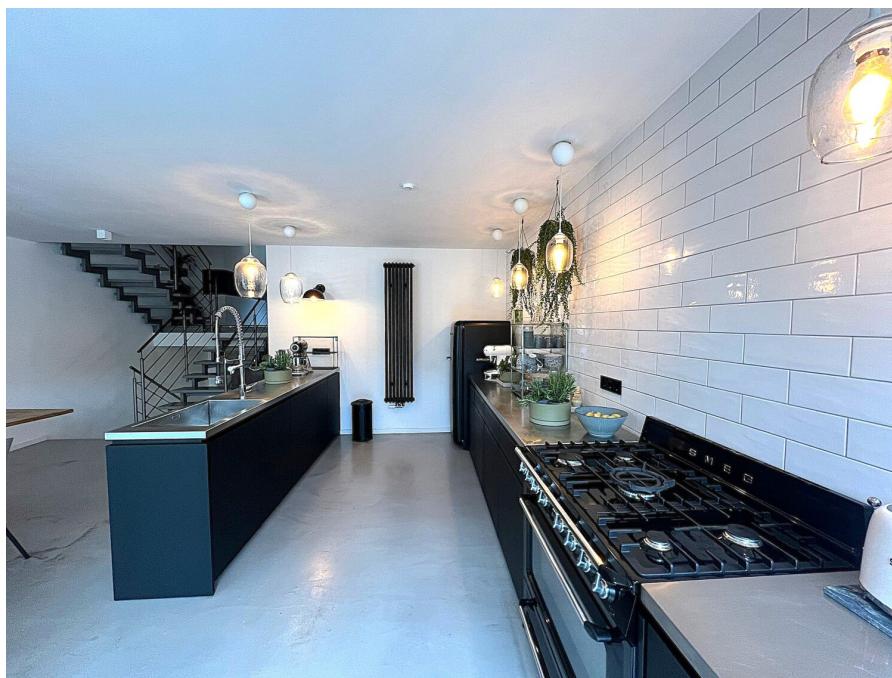
Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.08.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim

## The property



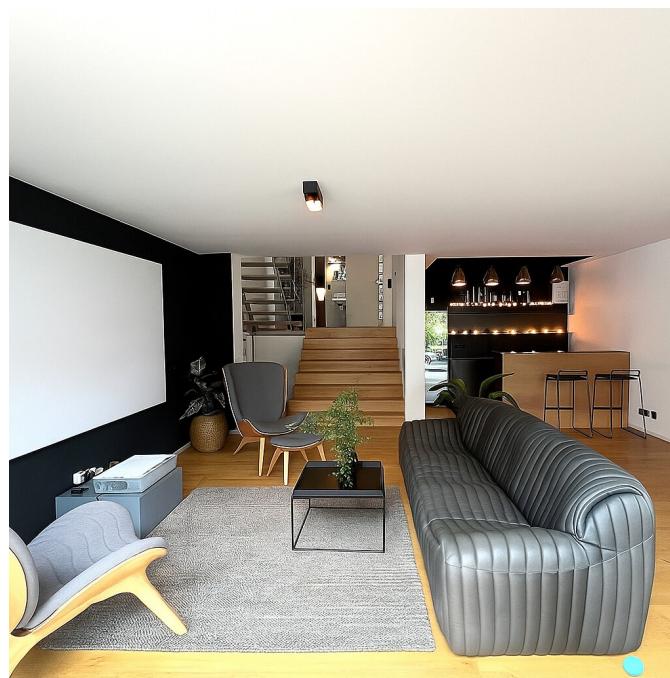
Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim

## The property



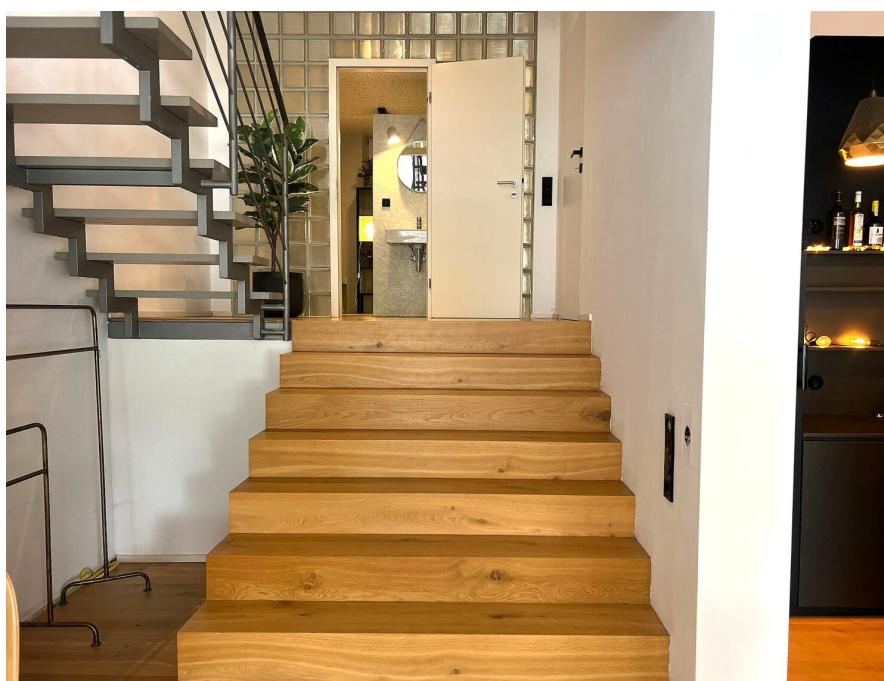
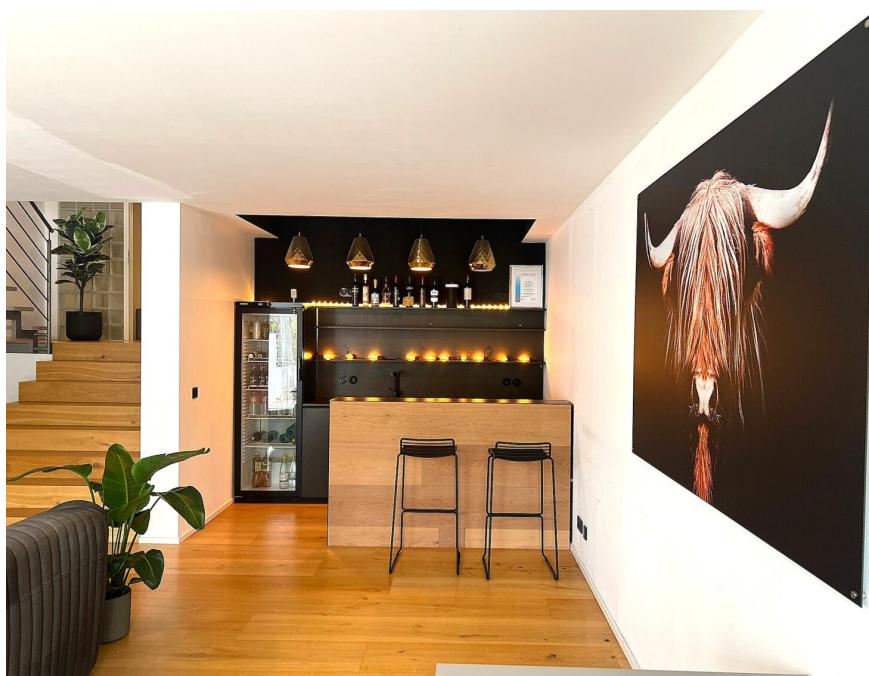
Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim

## The property



Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim

## The property



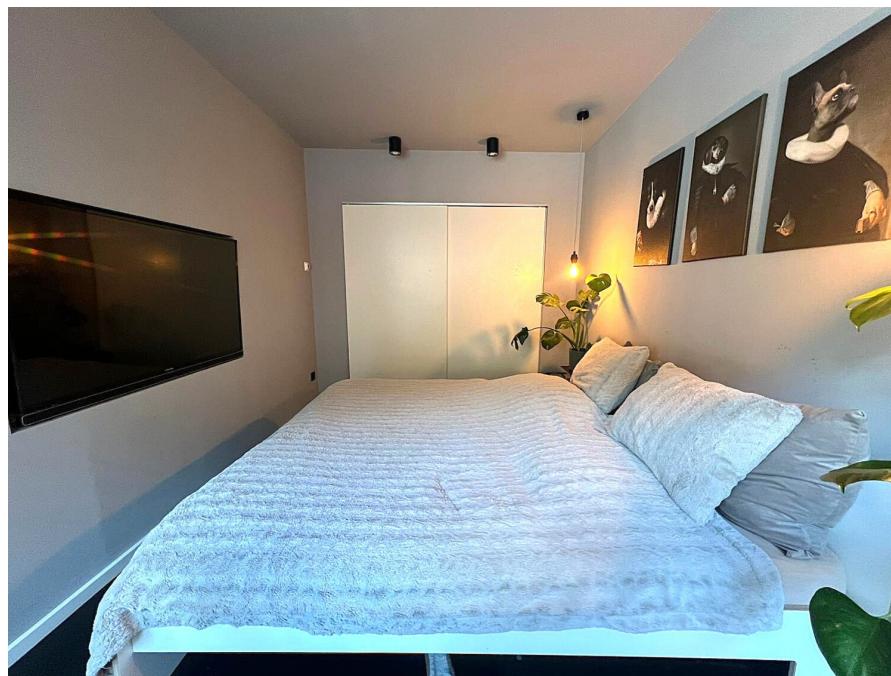
Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim

## The property



Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim

## The property



**Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim**

## A first impression

This beautiful terraced house, built in 2001, impresses with its unique split-level design, high-quality finishes, and unparalleled living experience. A well-thought-out spatial concept unfolds across approximately 177 m<sup>2</sup> of living space, brimming with light, openness, and atmosphere. The heart of the home is the impressive dining and kitchen area. The open gallery and large windows with views of nature create a true haven. The split-level design provides an exceptional sense of space. The staggered levels create exciting perspectives, lend the house a feeling of spaciousness, and harmoniously connect all areas. The light-filled rooms create a warm, inviting atmosphere that encourages relaxation and well-being. Whether cooking together, enjoying cozy evenings in the living room, or gazing out at the greenery – this home offers comfort and joy. Two stylish and modern bathrooms further enhance the high level of living comfort. Elegant materials, tasteful details, and a perfect layout make this house a place you'll want to arrive at – and stay.

**Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim**

## Details of amenities

Hochwertige Bodenbeläge\*

Top moderne Bäder\*

Traumhafte Einbauküche mit SMEG Gasherd/ Ofen\*

1 Außenstellplatz\*

Ethanol Kamin Planika\*

Gasbrennwertheizung Viessmann Vitodens 300 BJ ca. 2018\*

Dacheindeckung und Rinnen/ Fallrohre: Ziegel schwarz und Rinnen/ Fallrohre Zink schwarz BJ ca. 2022\*

Fassade Straßenseite Putz BJ ca. 2022\*

Küche Arbeitsplatte Edelstahl, Fronten Fenix, Smeg Gasherd/Ofen BJ ca. 2018\*

Haustür Holz schwarz, Motorschloss\*

**Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim**

## All about the location

Bensheim – die Perle an der Bergstraße – zählt zu den beliebtesten Wohnorten im südhessischen Raum. Eingebettet zwischen den sanften Hügeln des Odenwaldes und den weitläufigen Weinbergen der Rheinebene, vereint Bensheim naturnahe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

Die Innenstadt von Bensheim besticht durch ihre charmante Altstadt mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés, Boutiquen und einer lebendigen Kulturszene. Hier verbindet sich historisches Flair mit modernem urbanem Leben.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Pendlern schätzen die verkehrsgünstige Lage: Über die A5 und A67 sind Darmstadt, Frankfurt, Mannheim und Heidelberg in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Bensheim bietet zudem eine sehr gute Anbindung an den Regional- und Fernverkehr.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Zahlreiche Wander- und Radwege, der nahegelegene Kirchberghäuschen-Aussichtspunkt, die Weinlagen der Bergstraße sowie vielfältige Sport- und Kulturangebote machen Bensheim zu einem Ort mit besonders hoher Lebensqualität.

Hier wohnen Sie ruhig und naturnah – und dennoch mitten im Leben.

Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 81.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25133850 - 64625 Bensheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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