

Einhausen

Großzügig Wohnen mit Blick zur Bergstraße!

CODE DU BIEN: 24133743www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 970.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 248 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 592 m²

CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24133743
Surface habitable	ca. 248 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	970.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 160 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	08.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	160.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

Une première impression

In ruhiger und begehrter Feldrandlage befindet sich dieses 1981 erbaute Einfamilienhaus, das seit 2013 fortlaufend saniert wurde und keine Wünsche offenlässt. Die Immobilie besticht durch einen äußerst großzügigen Grundriss sowie durch die hochwertige und exklusive Ausstattung. Hochwertige Fliesen vermitteln im gesamten Haus ein modernes und edles Wohnambiente. Das barrierefreie Erdgeschoss betreten Sie über eine geräumige Diele nebst hellem Treppenhaus zum Keller und Obergeschoss. Linker Hand befinden sich Gäste-WC und direkter Zugang zur Küche, die mit Gaggenau-Einbaugeräten das Herz einer jeden Hausfrau höherschlagen lassen. Von der Diele aus führt eine Glastür in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kaminzimmer. Bodentiefe Glas-Schiebtüren ermöglichen Ihnen direkten Zugang und Blick auf die Terrasse und den schön gestalteten Garten. Über einen separaten Flur erreichen Sie ein Schlafzimmer, das ebenfalls über bodentiefe Fenster mit Blick und Zugang zum Garten verfügt. Ein mögliches Kinder- oder Arbeitszimmer sowie das modern gestaltete Masterbad mit bodengleicher Dusche (inkl. Rainshower), Badewanne und Doppelwaschtisch grenzen unmittelbar an. Im Obergeschoss finden Sie ein weiteres Highlight: Die jetzigen Eigentümer haben dort im großzügigen Dachstudio eine wunderschöne Dachloggia mit herrlichem Blick nach Westen und eine perfekt durchdachte Sauna mit Glaselementen eingebaut. Dieses Studio eröffnet vielfältige Verwendungsmöglichkeiten – als Wellness Oase mit Fitnessbereich oder zusätzlicher Wohn-, Gäste- oder Arbeitsraum. Angrenzend stehen Ihnen ein weiteres zeitloses Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche (inkl. Rainshower), ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein weiteres schönes Zimmer zur Verfügung, das Sie als Büro,- Kinder- oder Gästezimmer nutzen können. Das Untergeschoss bietet Ihnen nicht nur jede Menge Platz für Hobbies und zum Verstauen, sondern auch einen Technik-, einen Heizungs- sowie einen Lagerraum für Brennholz. Fahrzeuge und Gartengeräte können Sie bequem in der Doppelgarage mit direktem Zugang in den Garten unterbringen. Außerdem ermöglichen Ihnen zwei Stellplätze vor der Garage das Parken zweier PKWs nebeneinander.

CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

Détails des commodités

Großzügige Raumaufteilung *

Edle Fliesenböden *

Gemauerter Kamin *

Moderne Einbauküche *

Tageslichtsauna *

Blickgeschützte Dachloggia *

Eingangstür mit Fingerscanner *

Photovoltaikanlage mit Speicher*

Glasfaseranschluss *

Automatische Beregnungsanlage für den Garten *

Elektrische Rollläden im ganzen Haus *

CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Einhausen liegt im südhessischen Kreis Bergstraße - vor den Toren Bensheims. Einhausen ist verkehrstechnisch perfekt über die Autobahnen A 67 und A 5 u.a. an die Metropolregionen Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg und Mannheim sowie an das Rhein-Main-Gebiet mit Frankfurt, Darmstadt und dem Frankfurter Flughafen angebunden. Nachbargemeinden wie Heppenheim, Bensheim, Lorsch oder Bürstadt z.B. sind gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Der Standort verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit Ärzten, Apotheke, Bäckereien, Metzgereien, Supermärkten, einigen Läden und Lokalen. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich von der Immobilie aus fußläufig erreichen - so auch die Grundschule, mehrere Kindergärten, das Hallenbad und verschiedene Sporteinrichtungen. Reges Vereinsleben und lokale Feste sorgen für Aktivität, Zusammenhalt und Geselligkeit. Der Jägersburger Wald ist nur wenige Schritte von Ihrem möglichen neuen Zuhause entfernt und sorgt ebenso wie die umliegenden Felder oder die Flusslandschaft an der Weschnitz für Ruhe und Entspannung.

CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 160.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24133743 - 64683 Einhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16 Bensheim

E-Mail: bensheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com