

Einhausen

# Modernes Traumhaus mit bestem Energiestandard!

CODE DU BIEN: 25133810



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

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 275 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 750 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25133810 - 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: 25133810 - 64683 Einhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25133810
Surface habitable	ca. 275 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2019
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2.5% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 87 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Chaleur environnementale	Consommation d'énergie	11.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.07.2029	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen

## La propriété



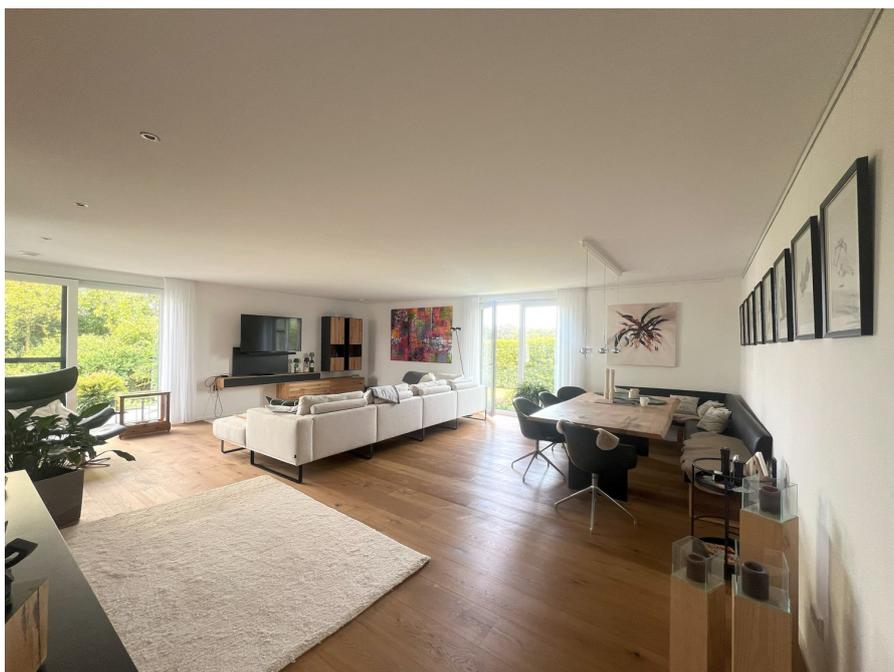
CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen

## La propriété



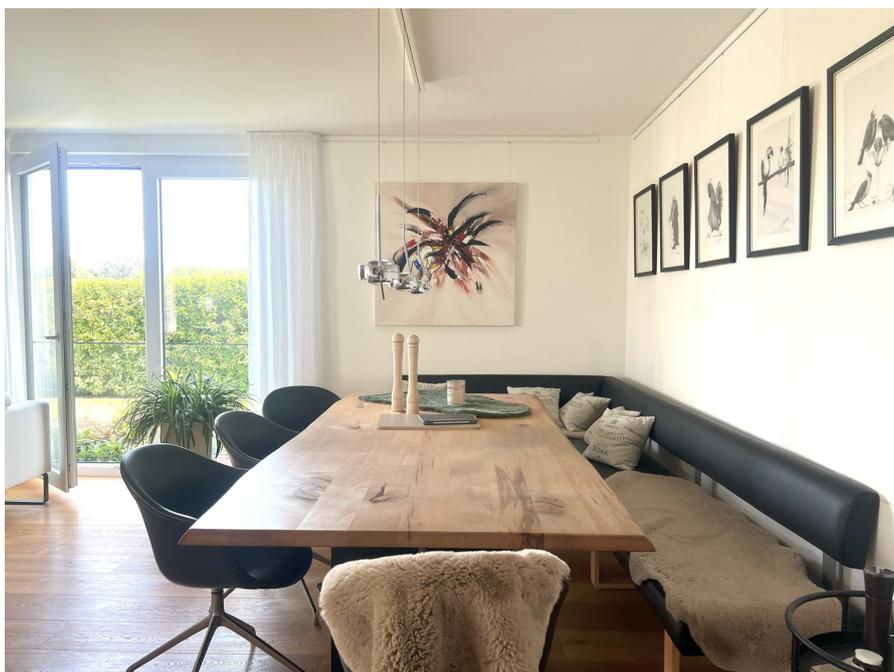
CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen

## La propriété



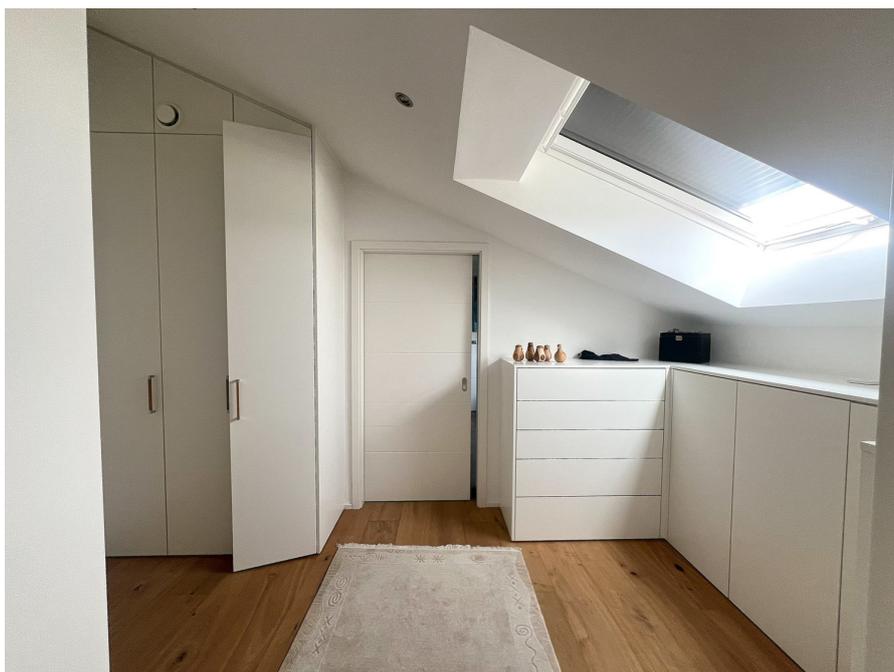
CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen**

## Une première impression

Dieses traumhafte und großzügige Einfamilienhaus wurde von den Eigentümern mit besten Materialien im Jahr 2019 ausgestattet. Der Grundriss ist luftig gestaltet. Bereits beim ersten Blick im Eingangsbereich spürt man die Gemütlichkeit gepaart mit modernem Wohnen. Der lichtdurchflutet Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Erdgeschosses und besticht mit bodentiefen Fenstern mit Blick in den wunderschönen Garten.

Die hochwertige Einbauküche verfügt über eine separate und praktische Abstellkammer, sowie über einen direkten Zugang auf die überdachte Terrasse und in den Garten.

Ein Arbeitszimmer, ein modernes Gäste- WC und eine Garderobe komplettieren diese Ebene.

Das Treppenhaus ist ebenfalls ein absolutes Highlight, das durch die offene Galerie einen ganz besonderen Charme vermittelt.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer sowie die beiden Badezimmer. Das Elternschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Bad en Suite bietet mit ca. 45 m<sup>2</sup> eine super schöne Wohlfühloase.

Ein Kinderzimmer mit Zugang auf den eigenen Balkon, ein Gästezimmer mit hochwertigem Einbauschränk sowie ein zeitloses Duschbad machen die Etage im Dachgeschoss perfekt.

Im Untergeschoss wurde ein Wellnessbereich mit Klafssauna integriert. Ein direkter Zugang auf die vorliegende und überdachte Terrasse lädt zu entspannten Wellnessstagen ein.

Insgesamt ist das Untergeschoss mit zwei weiteren Räumen ergänzt worden, die sich als Arbeits- und Gästezimmer hervorragend anbieten.

Durch die vollunterkellerte Garage wird die Abstellmöglichkeit um zwei Lagerräume ergänzt.

Vom modern angelegten Tiefhof gelangt man über die Außentreppen zur Erdgeschossesebene und in den Garten.

Die gesamte Immobilie wurde mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und

einer Photovoltaikanlage ausgestattet, sodass ein perfekter Endenergiebedarf von aktuell 11,1 kWh (A+) der Zeit entsprechend ist.

An eine Doppelgarage mit Wallbox, und einen davorliegenden Außenstellplatz wurde natürlich gedacht.

CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen

## Détails des commodités

Einbauschränke in den Bädern der Marke V+B Subway 2.0\*  
MAFI Dielen im OG, EG\*  
VIVA acustico Fliesen in den Bädern\*  
Hochwertige Einbauküche mit Siemens Elektrogeräten\*  
Lüftungsanlage Fränkische Profi air 400 touch\*  
Gira Steckdosen und Schalter\*  
Smarthome von Busch- Jäger\*  
Photovoltaikanlage RCT Power und Wallbox\*  
Entkalkungsanlage Judo\*  
Dreifachverglaste Schüko Fenster\*  
Abus Alarmanlage\*  
Buderus Logatherm Heizung\*  
elektrische Markisen\*  
Maßangefertigte Einbauschränke im Gästezimmer und der Ankleide\*  
Klafs Sauna mit Glasfront und Unterbankofen\*

**CODE DU BIEN: 25133810 - 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: 25133810 - 64683 Einhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2029.

Endenergiebedarf beträgt 11.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25133810 - 64683 Einhausen

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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