

Bensheim

# Licht, Raum & Design – außergewöhnliches Split-Level-Haus mit hochwertiger Ausstattung!

????????? ??????????: 25133850



???? ??????: 698.000 EUR • ??????????: ca. 177 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 185 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25133850 - 64625 Bensheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25133850 - 64625 Bensheim

?? ??? ??????

|                    |                |                  |                        |
|--------------------|----------------|------------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 25133850       | ???? ?????       | 698.000 EUR            |
| ????????           | ca. 177 m²     | ????????         | Käuferprovision        |
| ???? ?????         | ???????? ????? |                  | beträgt 2,975 % (inkl. |
| ?????              | 6              |                  | MwSt.) des             |
| ???????? ??        | 4              |                  | beurkundeten           |
| ????????           |                | ?????            | Kaufpreises            |
| ?????              | 2              | ?????            | ?????                  |
| ???? ?????????     | 2001           | ????????         |                        |
| ???? ?????????     | 1 x ?????????  | ???????????????? | ca. 15 m²              |
|                    | ???? ????????? | ????             |                        |
|                    |                | ?????            | ?????, ????,           |
|                    |                |                  | ????????               |
|                    |                |                  | ?????, ?????           |

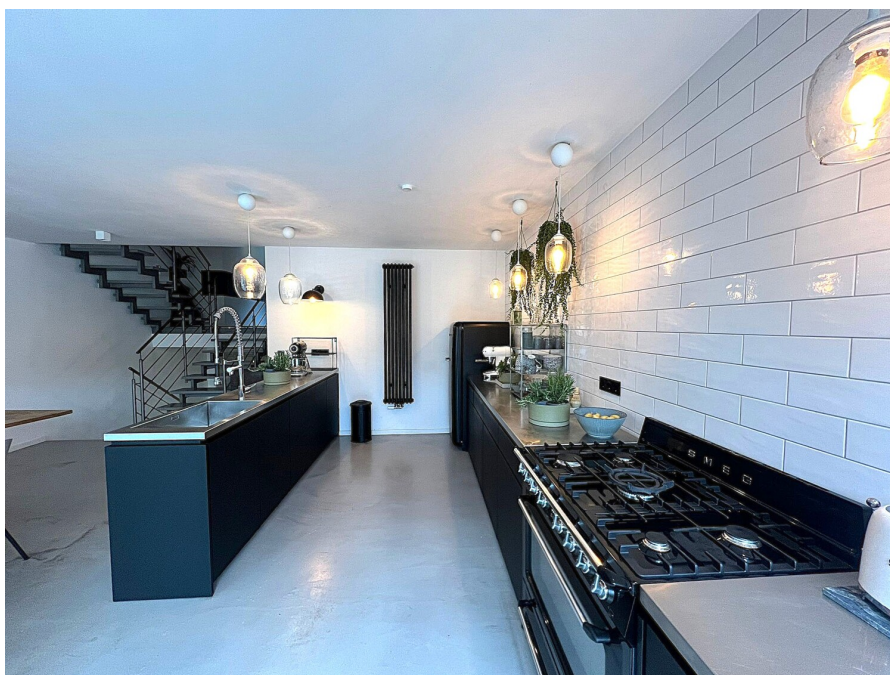
???????? ?????????: 25133850 - 64625 Bensheim

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>???????????                                               | 81.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 25.08.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2001          |

??????? ???????: 25133850 - 64625 Bensheim

?? ???????



??????? ???????: 25133850 - 64625 Bensheim

?? ????????



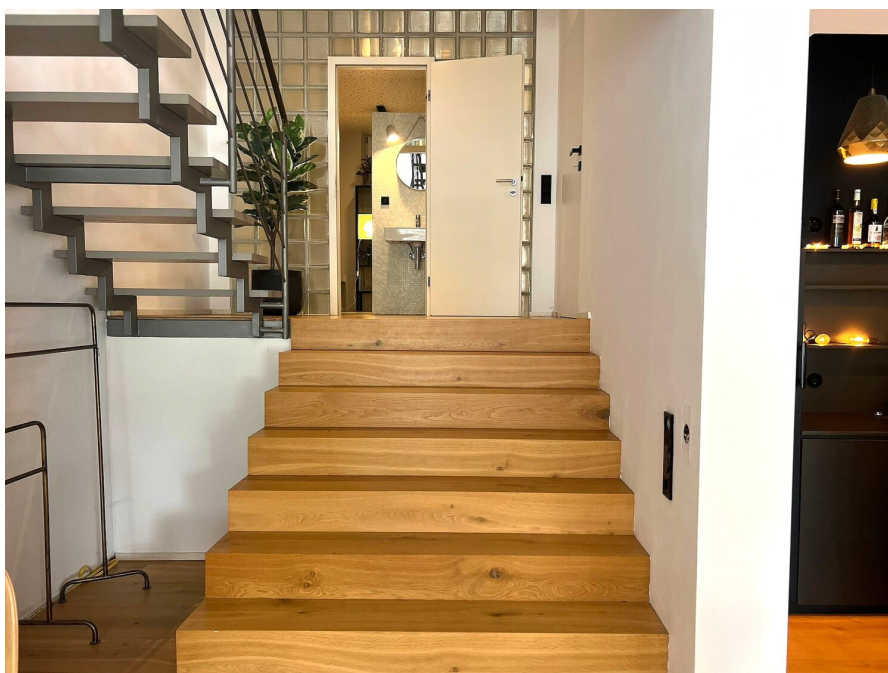
??????? ?????????: 25133850 - 64625 Bensheim

?? ????????



??????? ?????????: 25133850 - 64625 Bensheim

?? ????????



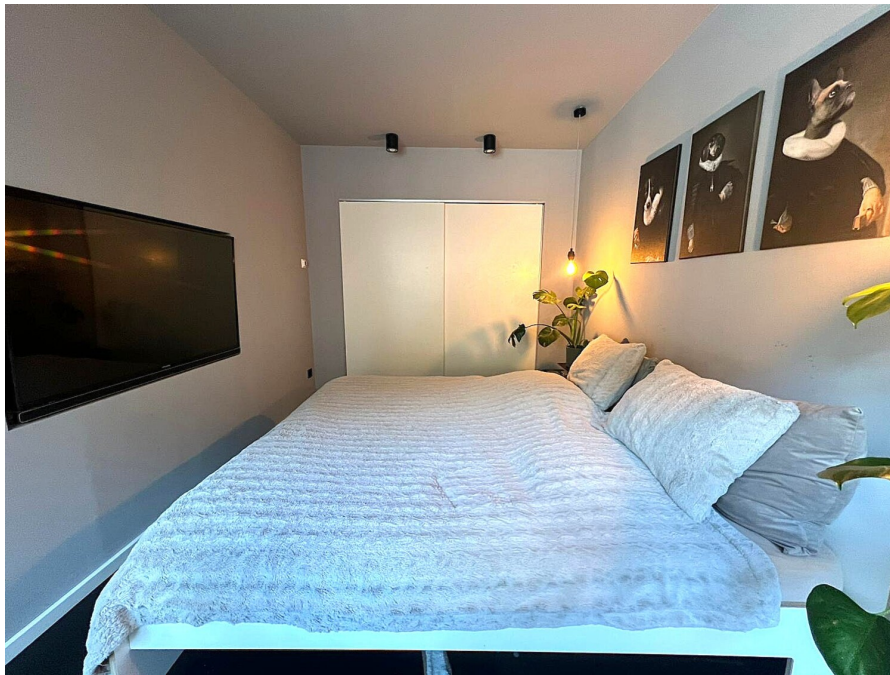
???????? ?????????: 25133850 - 64625 Bensheim

?? ?????????



??????? ?????????: 25133850 - 64625 Bensheim

?? ????????



??????? ???????: 25133850 - 64625 Bensheim

??? ?????? ?????????

Dieses wunderschöne Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2001 begeistert mit seiner einzigartigen Split-Level-Bauweise, der hochwertigen Ausstattung und einem Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Auf großzügigen ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich hier ein durchdachtes Raumkonzept voller Licht, Offenheit und Atmosphäre.

Das Herzstück des Hauses ist der beeindruckende Ess- und Küchenbereich. Die offene Galerie und die großen Fensterfronten mit Blick in die Natur sorgen für einen echten Wohlfühlort.

Die Split-Level-Bauweise sorgt für ein außergewöhnliches Raumgefühl. Die versetzten Ebenen schaffen spannende Perspektiven, verleihen dem Haus Großzügigkeit und verbinden alle Bereiche harmonisch miteinander.

Durch die lichtdurchfluteten Räume entsteht eine warme, wohnliche Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Ob beim gemeinsamen Kochen, bei gemütlichen Abenden im Wohnzimmer oder beim Ausblick ins Grüne – dieses Zuhause schenkt Geborgenheit und Lebensfreude.

Zwei stilvolle und moderne Bäder unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Edle Materialien, geschmackvolle Details und eine perfekte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem Ort, an dem man ankommt – und bleiben möchte.

??????? ???????: 25133850 - 64625 Bensheim

??????????????? ??? ????????

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\*

??????? ???????: 25133850 - 64625 Bensheim

??? ??? ??? ???????????

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.

Pendler 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.

??????? ???????: 25133850 - 64625 Bensheim

????? ?????????????

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 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.

??????? ?????????: 25133850 - 64625 Bensheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: bensheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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