

Bensheim

# Besonderes Wohnerlebnis in bester Lage am Leimenberg!

????????? ??????????: 25133856



???? ??????: 1.380.000 EUR • ??????????: ca. 325 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 980 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25133856 - 64625 Bensheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25133856 - 64625 Bensheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25133856
????????????	ca. 325 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	6
???????????? ???	5
?????????	
?????????	3
????? ?????????????	1980
????? ?????????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ???????	1.380.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2023
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 35 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 25133856 - 64625 Bensheim

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

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

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

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

VERBRAUCH

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

?????

?????

98.60 kWh/m²a

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

01.11.2035

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

C

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

?????

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

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

1980

???????? ?????????: 25133856 - 64625 Bensheim

?? ?????????



??????? ???????: 25133856 - 64625 Bensheim

?? ????????



??????? ?????????: 25133856 - 64625 Bensheim

?? ????????



??????? ?????????: 25133856 - 64625 Bensheim

?? ????????



??????? ???????: 25133856 - 64625 Bensheim

?? ????????



???????? ?????: 25133856 - 64625 Bensheim

?? ???????



???????? ??????????: 25133856 - 64625 Bensheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25133856 - 64625 Bensheim

?? ?????????



??????? ?????????: 25133856 - 64625 Bensheim

?? ????????



??????? ?????????: 25133856 - 64625 Bensheim

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

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Bensheim präsentiert sich dieses außergewöhnlich schöne Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – ein Zuhause, das moderne Wohnqualität, Großzügigkeit und architektonischen Charme auf besondere Weise vereint.

Das Anwesen wurde 2008 saniert und begeistert seitdem mit einer stilvollen Kombination aus zeitgemäßem Komfort und harmonischer Raumgestaltung.

Bereits beim Betreten des Hauses eröffnet sich ein beeindruckendes Wohnambiente: Der offene Grundriss, warme Materialien und viel natürliches Licht schaffen eine einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die offene Galerie, die dem Wohnbereich eine elegante räumliche Tiefe verleiht und den Blick auf die hochwertig gestalteten Wohn- und Aufenthaltszonen freigibt.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein traumhaftes Studio, das mit seiner Großzügigkeit und Helligkeit unterschiedlichste Wohn- und Nutzungskonzepte ermöglicht. Bei Bedarf lässt sich dieser beeindruckende Raum problemlos in zwei separate Zimmer unterteilen – ideal als zusätzliche Schlafzimmer, Homeoffice, Atelier oder Rückzugsort für die ganze Familie.

Die separate Einliegerwohnung eröffnet zusätzlichen Gestaltungsspielraum, sei es für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, erwachsene Kinder oder als attraktive Möglichkeit zur Vermietung.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine Qualität, sondern auch durch die hervorragende Lage: ruhig, dennoch zentral, mit exzellenter Anbindung und allen Vorzügen des lebens- und liebenswerten Bensheims in unmittelbarer Nähe.

Ein Zuhause, das Raum zum Wohlfühlen, Leben und Wachsen bietet – und in dieser Form eine echte Rarität darstellt.

??????? ???????: 25133856 - 64625 Bensheim

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

Moderne Bäder\*

hochwertiger Dielenböden\*

Teilweise Fußbodenheizung\*

Offene Galerie\*

Traumhaft, eingewachsener Garten\*

separat zugängliche Einliegerwohnung\*

Hochwertige Schreinerküche mit Gaggenau und Liebherr- Geräten\*

Doppelgarage und zwei Außenstellplätze\*

Großzügiges Dachstudio durch Erweiterung des Kniestockes 2008\*

??????? ???????: 25133856 - 64625 Bensheim

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

Bensheim, als größte Stadt an der hessischen Bergstraße, zählt zu den beliebtesten Wohnorten der Region. Eingebettet zwischen den Weinbergen des Odenwalds und der sonnenverwöhnten Rheinebene bietet die Stadt eine einzigartige Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität. Die Lage zeichnet sich durch ein mildes Klima, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie eine hervorragende Infrastruktur aus.

Die Innenstadt mit ihrer charmanten historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und einem lebendigen kulturellen Angebot ist schnell erreicht. Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgungseinrichtungen und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Pendler profitieren von der optimalen Verkehrsanbindung: Über die nahen Autobahnen A5 und A67 sind die Metropolregionen Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg bequem erreichbar. Der Bahnhof Bensheim bietet zudem sehr gute Zugverbindungen, darunter den Regional- und Fernverkehr.

Die umliegenden Weinberge, Wanderwege und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden in der Natur ein. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Veranstaltungen, Weinfeste und kulturelle Highlights für ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl.

Bensheim vereint auf ideale Weise Ruhe, Lebensqualität und urbane Nähe – eine Lage, die sich gleichermaßen für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber perfekt eignet.

??????? ???????: 25133856 - 64625 Bensheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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.

??????? ?????????: 25133856 - 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)