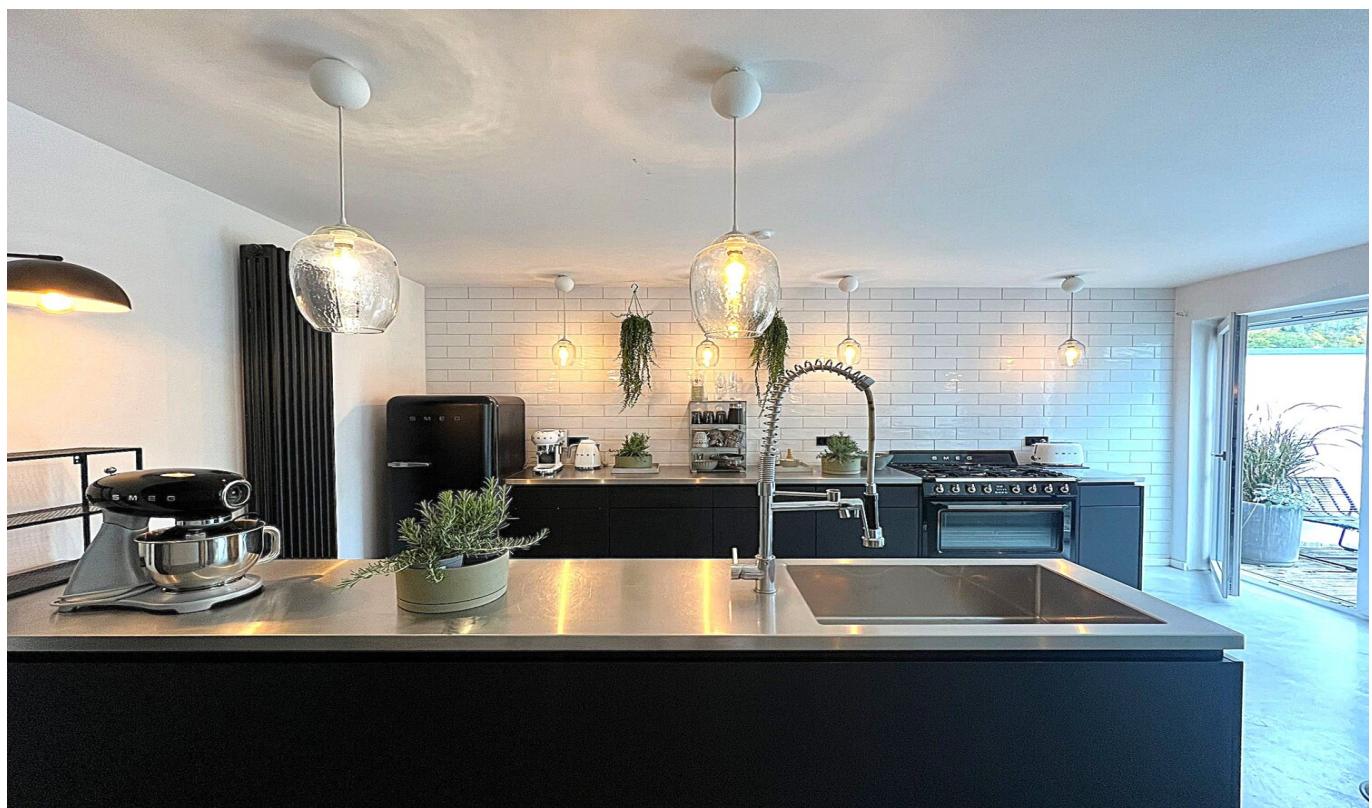


Bensheim

## Luce, spazio e design: una straordinaria casa su più livelli con caratteristiche di alta qualità!

**Codice oggetto: 25133850**



**PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 185 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25133850
Superficie netta	ca. 177 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie linda	ca. 15 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

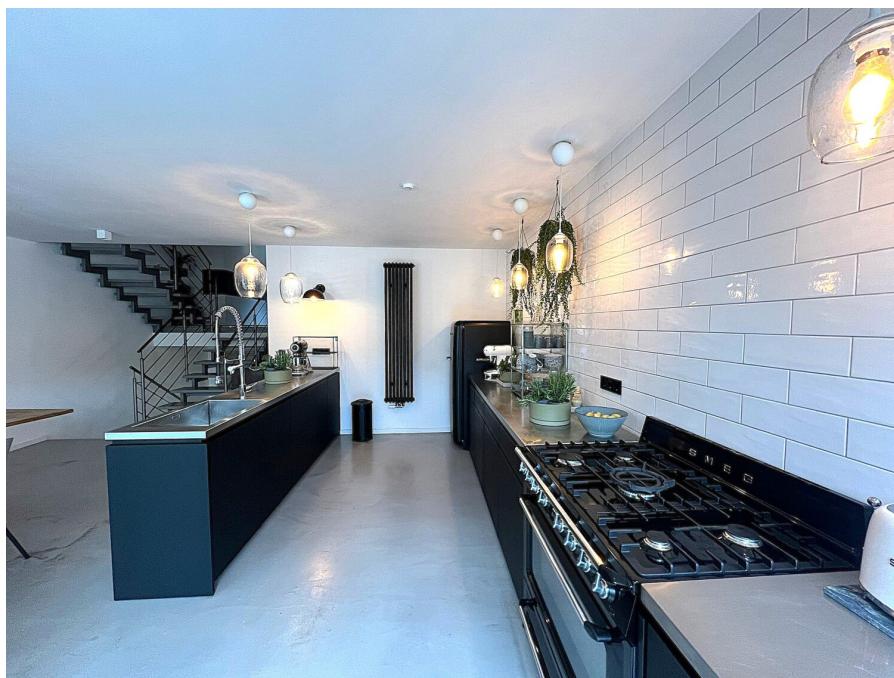
Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.08.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## La proprietà



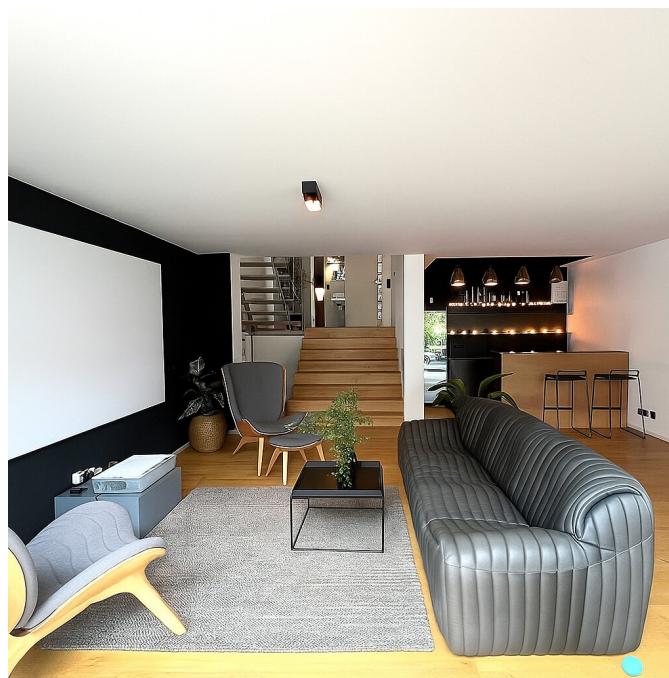
Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## La proprietà



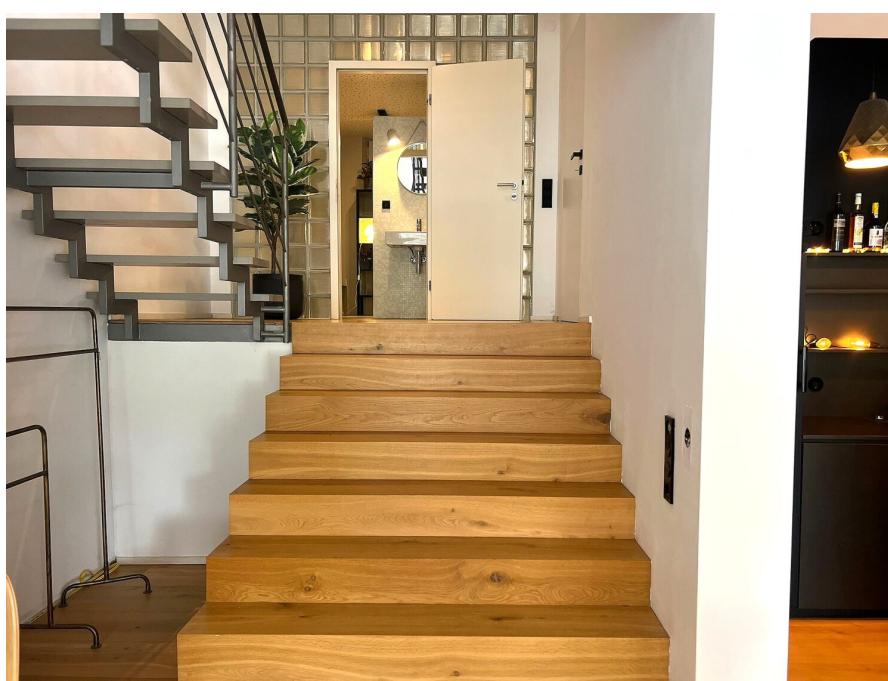
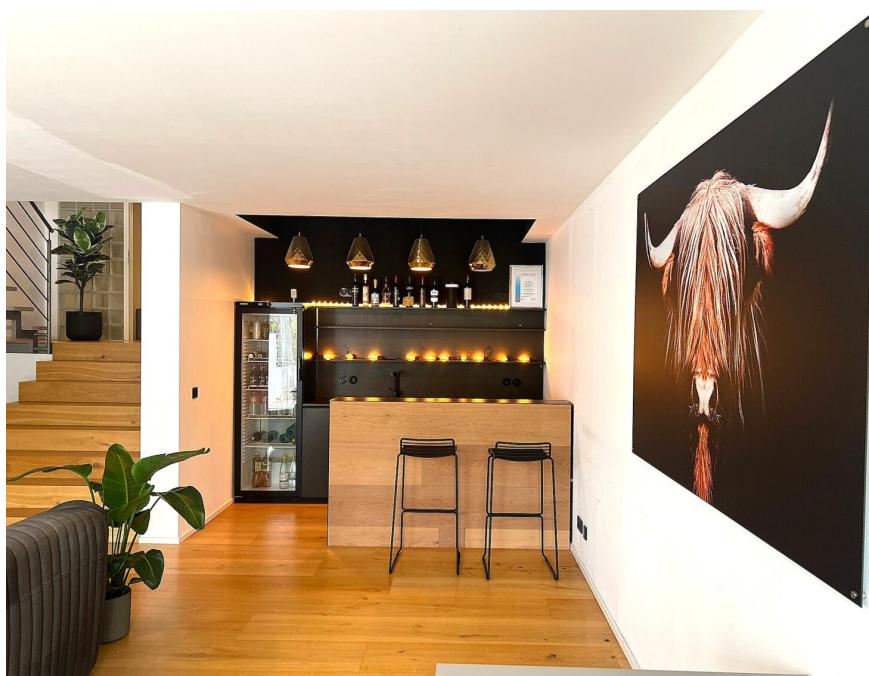
Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## La proprietà



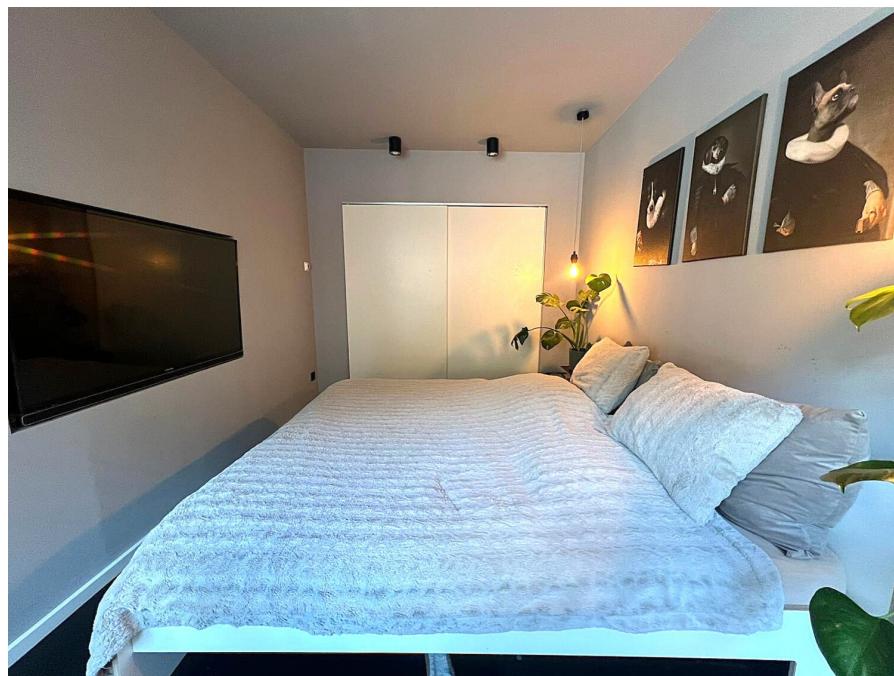
Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## Una prima impressione

Questa splendida casa a schiera, costruita nel 2001, colpisce per il suo esclusivo design a più livelli, le finiture di alta qualità e l'esperienza abitativa senza pari. Un concept spaziale ben studiato si sviluppa su circa 177 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, ricca di luce, spazi aperti e atmosfera. Il cuore della casa è la suggestiva zona pranzo e cucina. La galleria aperta e le ampie finestre con vista sulla natura creano un vero e proprio rifugio. Il design a più livelli offre un'eccezionale sensazione di spazio. I livelli sfalsati creano prospettive emozionanti, conferiscono alla casa una sensazione di spaziosità e collegano armoniosamente tutti gli ambienti. Gli ambienti luminosi creano un'atmosfera calda e accogliente che favorisce il relax e il benessere. Che si cucini insieme, si trascorrano piacevoli serate in soggiorno o si osservi il verde, questa casa offre comfort e gioia. Due bagni eleganti e moderni aumentano ulteriormente l'elevato comfort abitativo. Materiali eleganti, dettagli di buon gusto e una disposizione perfetta rendono questa casa un luogo in cui vorrete arrivare e rimanere.

Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## Dettagli dei servizi

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\*

Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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

Codice oggetto: 25133850 - 64625 Bensheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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