

**Bensheim**

# Historisches Architektenjuwel – Exklusive Villa mit Parkgrundstück!

*Codice oggetto: 26133878*



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 341 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.298 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26133878 - 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: 26133878 - 64625 Bensheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26133878
Superficie netta	ca. 341 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1898
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.400.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 195 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Legally not required</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>		

Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1898, errichtet nach den Plänen des Darmstädter Architekten Reinhardt Haas für Heinrich Gaigals, vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf eindrucksvolle Weise. Unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Schönberg gelegen, wurde das Anwesen nach einem Besitzerwechsel im Jahr 1904 um einen südlichen Anbau für den neuen Eigentümer, Hauptmann von Klippstein, erweitert.

Die Villa ist ein typisches Beispiel des Historismus mit vielgestaltigen Fassaden und entsprechender Dachlandschaft. Typisch sind die teilweise rundbogigen Fenster mit roten Sandsteingewänden. Der östlich gelegene Eingangsbereich besticht durch die alte Haustür sowie dekorative Schnitzereien an Geländer und Verdachung. Im Inneren der Villa wurde die ursprüngliche Raumdisposition weitgehend beibehalten. Im Treppenhaus sind noch alte Farbverglasungen mit Bleiruten erhalten.

In den Jahren 2022/2023 wurde die Villa umfassend saniert, wobei insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Strom- und Heizungsleitungen erneuert wurden. Ergänzt wurde dies durch eine hochwertige Innenausstattung wie eine moderne Einbauküche und aufwendig verlegte Pitch-Pine-Dielen. Bereits zuvor wurde im Jahr 2010 ein neuer Heizkessel installiert, 2012 erfolgte die vollständige Erneuerung der Außenfassade gemäß vorhandener Unterlagen.

Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 340 m<sup>2</sup> auf einem etwa 3.298 m<sup>2</sup> weitläufigem Parkgrundstück, das viel Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein besonderes Highlight ist das separate Nebengebäude mit exklusivem Wellnessbereich. Die Panorama Klafs- Sauna mit 2,70 m großer Glasfront, der Ruheraum mit Barbereich, das separate WC sowie ein großzügiger Dusch- und Umkleibereich, lassen die Herzen Ruhesuchender höher schlagen. Über dem SPA-Bereich steht zusätzliche Lagerfläche zur Verfügung.

Zwei große Doppelgaragen und ein elektrisch bedienbares Einfahrtstor mit Fernbedienung runden das Außenangebot ab.

Insgesamt stellt diese Villa eine seltene Gelegenheit dar, ein historisch bedeutsames und zugleich modernisiertes Anwesen zu erwerben. Die Kombination aus architektonischer Substanz, großzügigem Raumangebot und hochwertigem Wellnessbereich macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Interessenten.

**Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim**

## **Dettagli dei servizi**

**Traumhafter parkähnlicher Garten\***

**Modernisiert 2022/2023\***

**Wunderschöne Pitch-Pine Dielen und Terrazzo- Böden\***

**Hochwertige und moderne Einbauküche mit Speisekammer\***

**Lichtdurchflutete Wohnräume\***

**Tunnelkamin im Herrenzimmer\***

**Moderne Bäder\***

**Separater Wellnessbereich mit Panorama Klafs- Sauna\***

**Zwei Doppelgaragen\***

**Elektrisches Einfahrtstor\***

**Codice oggetto: 26133878 - 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.**

**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.**

**Codice oggetto: 26133878 - 64625 Bensheim**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26133878 - 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)**