

Bensheim

## Ein Haus mit vielen Möglichkeiten– moderne Architektur mit Freiraum zur Gestaltung!

*Número da propriedade: 25133852*



PREÇO DE COMPRA: 869.000 EUR • ÁREA: ca. 255 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 745 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25133852                                             |
| Área                   | ca. 255 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de mansarda                                  |
| Quartos                | 8                                                    |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 1979                                                 |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 869.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Consumo final de energia                                 | 177.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 05.12.2035                    | Classificação energética                                 | F                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1979                              |

Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 vereint klassische Substanz mit zeitloser Eleganz. Schon auf den ersten Blick überzeugt die besondere Fassade aus Schiefer, die dem Gebäude eine markante, hochwertige Ausstrahlung verleiht – dabei aber bewusst auf dezentes Understatement setzt.

Im Inneren eröffnet sich eine lichtdurchflutete Wohnwelt mit großen Fensterflächen, die den Blick in den weitläufigen Garten freigeben und eine helle, freundliche Atmosphäre schaffen. Der großzügige Wohnbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden ein.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen.

Das Haus verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Im Untergeschoss stehen zusätzliche Flächen zur Verfügung, die sich ganz nach individuellen Vorstellungen – etwa als Hobbyraum, Gästezimmer oder Homeoffice – gestalten lassen.

Der weitläufige Garten erstreckt sich hinter dem Haus und bietet viel Privatsphäre sowie Platz für Erholung, Spiel und gesellige Abende im Freien.

Komfort wird auch im Außenbereich großgeschrieben: Eine Doppelgarage sowie drei weitere Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Gäste.

Ein Haus mit Charakter, das Eleganz, Komfort und Gestaltungsspielraum perfekt miteinander verbindet – ideal für alle, die Wert auf Qualität und Individualität legen.

Der Energieausweis wird derzeit neu erstellt!

Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## Detalhes do equipamento

Fassade aus hochwertigem Schiefer\*  
Große Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume\*  
Kamin im Wohnzimmer\*  
Einbauküche\*  
Fußbodenheizung\*  
Gas Therme aus 2023\*  
Großzügiger Garten mit viel Privatsphäre\*  
Untergeschoss individuell ausbaubar\*  
Doppelgarage & drei Stellplätze\*

**Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 177.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 25133852 - 64625 Bensheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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