Bensheim

# Kaufpreisreduzierung für ein perfektes Reihenendhaus!

***CODE DU BIEN: 24133760***

**PRIX D'ACHAT:** 480.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 134 $m^2$ • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 300 $m^2$

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24133760 |
| Surface habitable | ca. 134 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 2008 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 480.000 EUR |
| Type de bien | Maison en bande de tête |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2023 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage à l'étage |
| Chauffage | Gaz naturel léger |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 19.06.2033 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 78.90 kWh/m²a |
| Classement énergétique | C |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2008 |

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# Une première impression

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 2008 präsentiert sich als überzeugende Immobilie für Familien und Paare, die Wert auf eine solide Raumaufteilung und moderne Ausstattung legen. Das Haus befindet sich auf einem rund 300 m² großen Grundstück in attraktiver Südlage. Mit einer Wohnfläche von etwa 134 m² sowie insgesamt fünf Zimmern, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.
Bereits beim Betreten des Hauses fällt die durchdachte Grundrissgestaltung ins Auge. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Eine breite Fensterfront sorgt hier für viel Tageslicht und schafft einen freundlichen, einladenden Wohnraum. Von hier aus gelangen Sie auf die große, nach Süden ausgerichtete Terrasse, die zu geselligen Stunden im Freien ebenso einlädt wie zum ruhigen Verweilen. Die helle Verfliesung unterstreicht das positive Raumgefühl zusätzlich.
Die angrenzende Küche ist voll eingerichtet und präsentiert sich mit modernen Geräten sowie reichlich Stauraum. Sie wird jedem Anspruch an Funktionalität und Komfort gerecht und kann sofort genutzt werden.
Ein besonderes Highlight im Innenraum ist die hochwertige Vollholz-Treppe, die das Erdgeschoss mit den oberen Etagen verbindet. In den Schlafbereichen wurde pflegeleichter Laminatboden in Holzoptik verlegt, was dem Haus eine behagliche Note verleiht. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert.
Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weiteren Raum, der flexibel genutzt werden kann – als drittes und viertes Schlafzimmer, Hobbyraum oder Büro.
Das Grundstück umfasst neben dem Haus eine Garage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze direkt am Objekt, sodass Ihnen und Ihren Gästen stets komfortable Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Eine Photovoltaik-Anlage ermöglicht die Nutzung erneuerbarer Energien und trägt zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Hauses bei. Zudem ist eine Biohort-Anlage auf dem Grundstück installiert, die Ihnen praktische Lagermöglichkeiten für Gartenwerkzeuge, Fahrräder oder Freizeitutensilien bietet.
Die Lage direkt an der Autobahn, die durch einen riesigen Wall mit hoher Baumbepflanzung, das Wohngebiet trennt, bietet Ihnen ein ruhiges Wohnen in einem kinderfreundlichen Umfeld.
Die Beheizung erfolgt über eine moderne Etagenheizung, welche zusammen mit der

zeitgemäßen Ausstattung der Wohnräume für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.
Dieses Haus überzeugt mit ausreichend Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie wertigen Ausstattungsdetails. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# Détails des commodités

Haus in Südlage *
Helle Fliesen *
Fensterfront im Wohnbereich *
Große Terrasse *
Voll eingerichtete moderne Küche *
Vollholz-Treppe *
Laminat in Holzoptik *
Tageslicht-Badezimmer *
Garage und 2 Stellplätze am Haus *
Photovoltaik-Anlage *
Biohort-Anlage*

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# Tout sur l'emplacement

Die Stadt Bensheim besitzt eine sehr gute Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort und in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Pkw erreichbar.

In einem Wohngebiet, das um 2005 in Bensheim/West entstand, steht dieses moderne und gut ausgestattete Reihenendhaus in einer Sackgasse. Das gesamte Gebiet liegt durch einen hohen Naturwall getrennt, in einem verkehrsberuhigten Teil.

Eine Sehenswürdigkeit ist die Altstadt mit ihren schönen Fachwerkhäusern und dem historischen Marktplatz, wo von Montags bis Freitag Markt abgehalten wird und täglich frische Produkte aus der Region angeboten werden.

Von hier aus lassen sich herrliche Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die Weinberge und in den Naherholungsraum Odenwald unternehmen.
Durch die direkte Anbindung an die A5 und A67 erreicht man die Metropolstädte Frankfurt, Darmstadt, Heidelberg und Mannheim sowie den internationalen Flughafen Frankfurt/Main in ca. 30 bis 40 Minuten mit dem Pkw.

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 78.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
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 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.

**CODE DU BIEN: 24133760 - 64625 Bensheim**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim
Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0
E-Mail: bensheim@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com