

# Bensheim



KOCH UND PARTNER  
IMMOBILIEN

Neuwertiges und modernes Eigenheim mit allem Komfort und wunderschönem Garten in ruhiger, naturnaher und dennoch zentraler Bestlage



*Sie suchen die Nadel  
im Heuhaufen?  
Hier werden Sie fündig!*

Dieses kurzfristig verfügbare Traumhaus lässt kaum einen Wunsch offen. Ein funktionaler Grundriss auf drei Ebenen bietet Ihnen großzügiges Wohnen auf ca. 181 m<sup>2</sup>, die sich variabel auf vier bis fünf Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer erstrecken. Das Grundstück misst ca. 448 m<sup>2</sup>.

Neben einer Garage und vier Stellplätzen gibt es als besonderes Highlight einen traumhaft gestalteten Garten mit unterschiedlichen Funktionsbereichen wie einer großzügigen Terrasse, einem Ruhebereich, einer geselligen Feuerstelle und Platz zum Spielen für Ihre Kleinsten.

Das Anwesen ist außerordentlich gepflegt und befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße. Dieses Angebot ist etwas Besonderes und vor allem für Familien mit Kindern geeignet.



Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung:

Tel. (0 62 57) 50 73 - 78

Tel. (0 62 57) 50 73 - 79

Mobil (0 178) 56 1107 4

KOCH UND PARTNER  
IMMOBILIEN

Das Haus wurde 2018 am Weinberg auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik Euler errichtet, und darf als gute Beimischung einer gelungenen Quartiersentwicklung bezeichnet werden. In mehreren Bauabschnitten wurden hier insgesamt 35 hochwertige Einfamilienhäuser gebaut. Auf dem Gelände befinden sich denkmalgeschützte Bestandsimmobilien, u.a. ein ehemaliges Arbeiterwohnhaus und sog. Werkmeisterhäuser. Die Architekten dieses Ensembles waren die Brüder Metzendorf.

Sie betreten das Haus im Erdgeschoss durch eine langgestreckte Diele und gelangen von dort in zwei geräumige Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer, die angrenzend mit einem taghellen, bodengleichen Duschbad verbunden sind. Neben der Garderobe befindet sich der Keller bzw. Hauswirtschaftsraum, in dem die gesamte Haustechnik untergebracht ist. Neben Waschmaschine und Trockner finden sich beispielsweise sämtliche Hausanschlüsse, der Warmwasserspeicher und die Nahwärmeübergabestation, das Lüftungsgerät und die Heizungsverteilung.

Über die elegante, schlanke Echtholz-Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das die großzügige Fläche sehr geschickt strukturiert, und in einen Wohn- und Esszimmerbereich mit Küche unterteilt. Von Letzterem erlauben Ihnen große, bodentiefe Fensterelemente einen wunderschönen Ausblick in den Garten, der die Großzügigkeit des Raumes unterstreicht. Die moderne Küche mit Einbaugeräten von Bosch und Miele mitsamt eines „amerikanischen Kühlschranks“ ist selbstverständlich im Preis enthalten. Das Wohnzimmer ist geräumig und erlaubt den Zugang zu einem nach Westen ausgerichteten Balkon, auf dem Sie den Sonnenuntergang genießen können.

Im darüber befindlichen Staffelgeschoss befindet sich das elterliche Schlafzimmer und ein weiteres Kinderzimmer. Beide Zimmer ermöglichen jeweilig den Zugang zu einer nach Süd-Osten und nach Westen ausgerichteten Dachterrasse. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großes Familienbad mit Badewanne und einer beflisten, bodengleichen Dusche, die auch hier mit einem Echtglaselement eingefasst ist. Nicht zu vergessen, der Wäscheschacht, der jedes Stockwerk mit der im Keller befindlichen „Waschküche“ verbindet.

Die Eigentümer haben erhebliche Sonderausstattungen vorgenommen: Neben der bauseits berücksichtigten Nahwärme über ein nahegelegenes Blockheizkraftwerk, das neben der Warmwasserversorgung auch wohlige Wärme in den Fußboden einspeist, gibt es im OG einen modernen Kamin. Die Stromversorgung erfolgt über auf dem Dach montierte Solarmodule (7 kWp) und erlaubt ein hohes Maß an Unabhängigkeit, auch durch den Batteriespeicher (6 kWh) und eine Wallbox (11 kW). Das Haus ist zu einem modernen Smart Home aufgerüstet. Sie können bequem Beleuchtung und Beschattung steuern und das Haus gegen ungebetenen Besuch absichern. Es gibt eine Netzwerkverkabelung mit CAT6-Anschlussdosen und zahlreichen Access-Points. Abgerundet wird das Komfortangebot durch eine integrierte Wohnraumlüftung und eine Klimaanlage.

## Objektübersicht

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Größe</b>	Grundstück 448 m <sup>2</sup> Wohnfläche 181 m <sup>2</sup> Nutzfläche: 42 m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>	8, davon 4 Schlafzimmer – Tageslichtbad und Gäste-WC mit Dusche
<b>Baujahr</b>	2018
<b>Ausstattung</b>	Fenster 3-fach verglast, Fliegengitter und elektrische Rolläden Feinsteinzeug, Echtholz- parkett, Malervlies Aktive Wohnraumlüftung Klimaanlage (Mitsubishi) Smart Home (Loxone) Alarm-/Videosprechanlage Entkalkungsanlage Photovoltaik mit Batterie- speicher und Wallbox
<b>Kfz-Stellplatz</b>	Garage plus vier Stellplätze
<b>Heizung</b>	Nahwärmeversorgung (Blockheizkraftwerk, Strom- Mix) plus Kamin
<b>Energiever- brauchswert</b>	Primärenergiebedarf 49,4 kWh (m <sup>2</sup> ·a)
<b>Kaufpreis</b>	1,19 Mio. Euro zzgl. 2,38 % Maklercourtage im qualifizierten Makleralleinauftrag
<b>Übergabe</b>	kurzfristig nach Vereinbarung

## Lage

**Zentral** (7 min fußläufig zur Innenstadt), dennoch ruhig und naturnah gelegen. 10 min zur BAB 5 und 67. ÖPNV, Bahnhof mit ICE-Anschluss – alles vorhanden. Sie finden alle Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie eine Berufsschule mit kurzen Wegen am Ort.

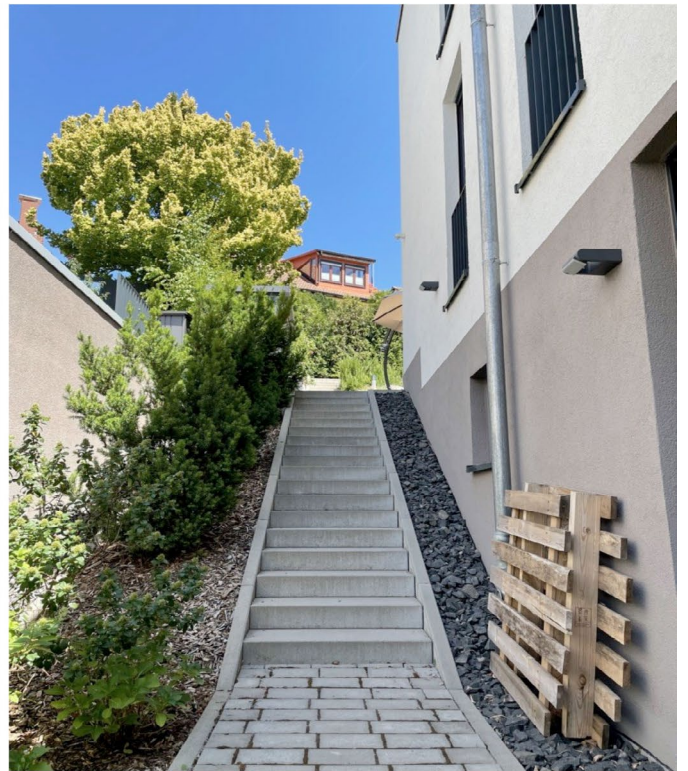
**Ein Wort zum Standort:** Bensheim hat sich in den vergangenen zehn Jahren hervorragend mit einer durchschnittlichen Wertentwicklung bei Bestandshäusern von 8 % p.a. entwickelt. Der Bodenrichtwert auf dem Gelände selbst beträgt aktuell 750,00 €/m<sup>2</sup>, unmittelbar angrenzend beim Nachbarn 900,00 €/m<sup>2</sup>.



# Impressionen

© Koch & Partner Immobilien

kpi



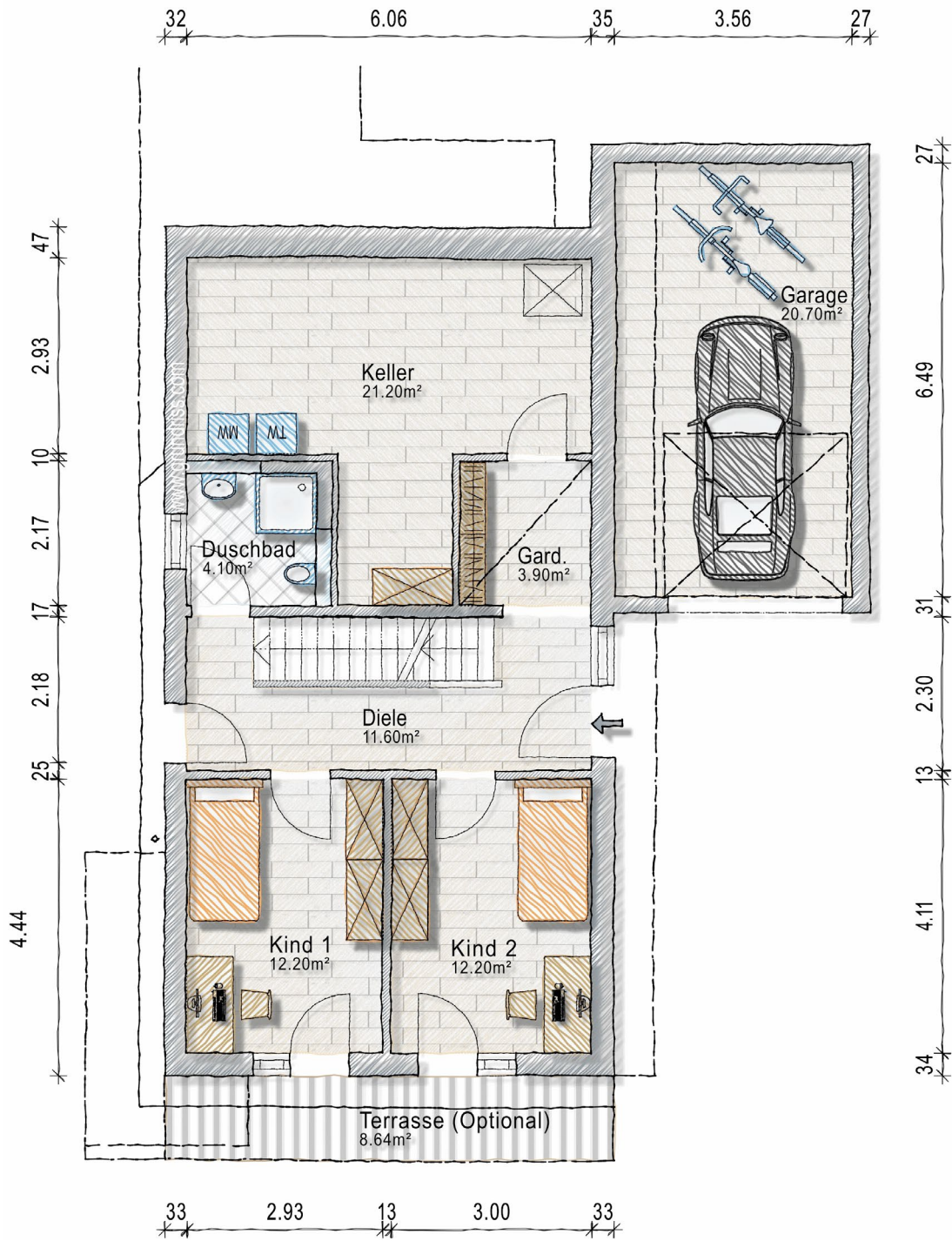
JULI 2022

Anm.:

Die Bilder in diesem Exposé sind aktuell und zu unterschiedlichen Tageszeiten aufgenommen worden.



# Grundriss EG

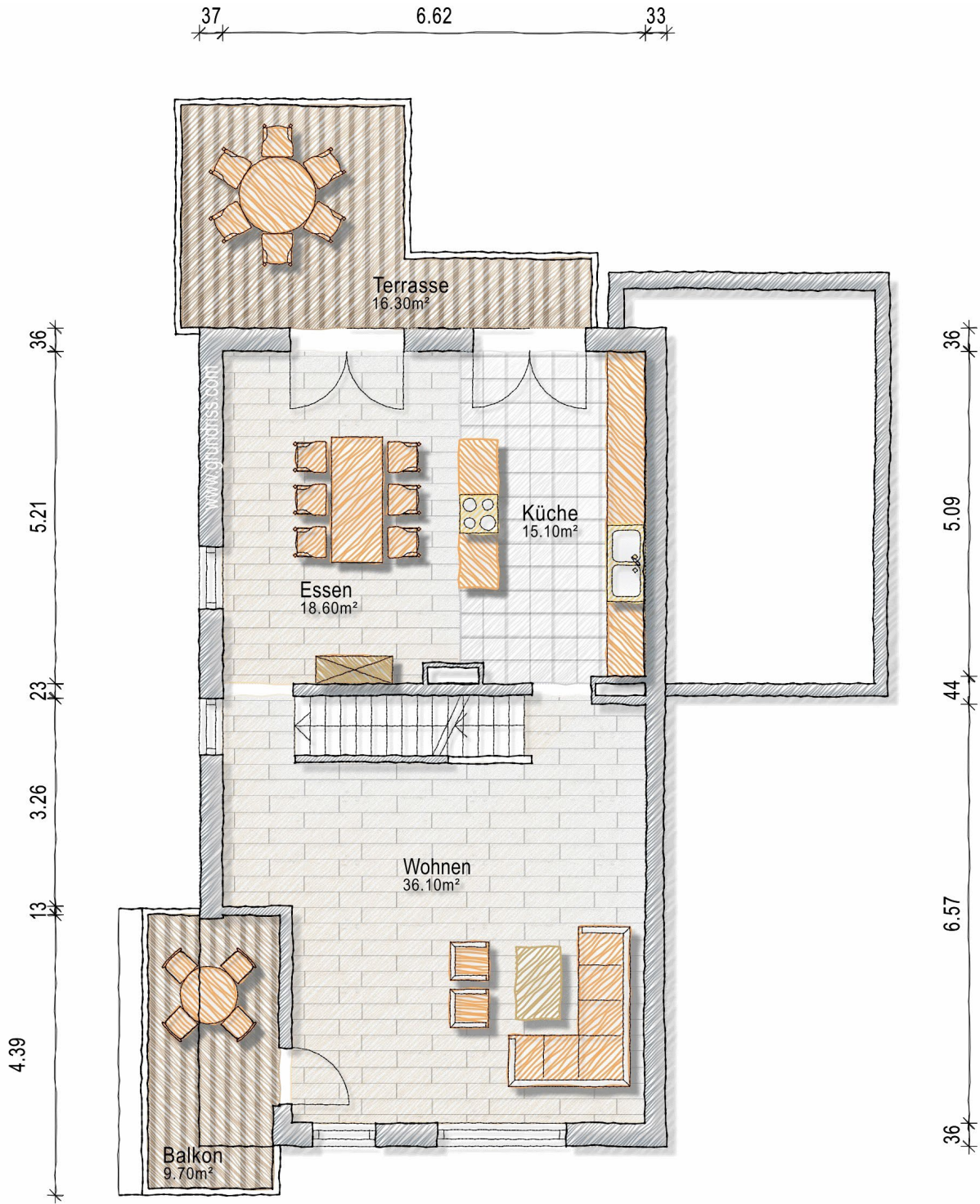


Duschbad	4,10 m <sup>2</sup>	Kind 1	12,20 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,90 m <sup>2</sup>	Kind 2	12,20 m <sup>2</sup>
Diele	11,60 m <sup>2</sup>		

Anm.:

Sämtliche Größenangaben sind den Unterlagen des Bauträgers entnommen.

# Grundriss OG



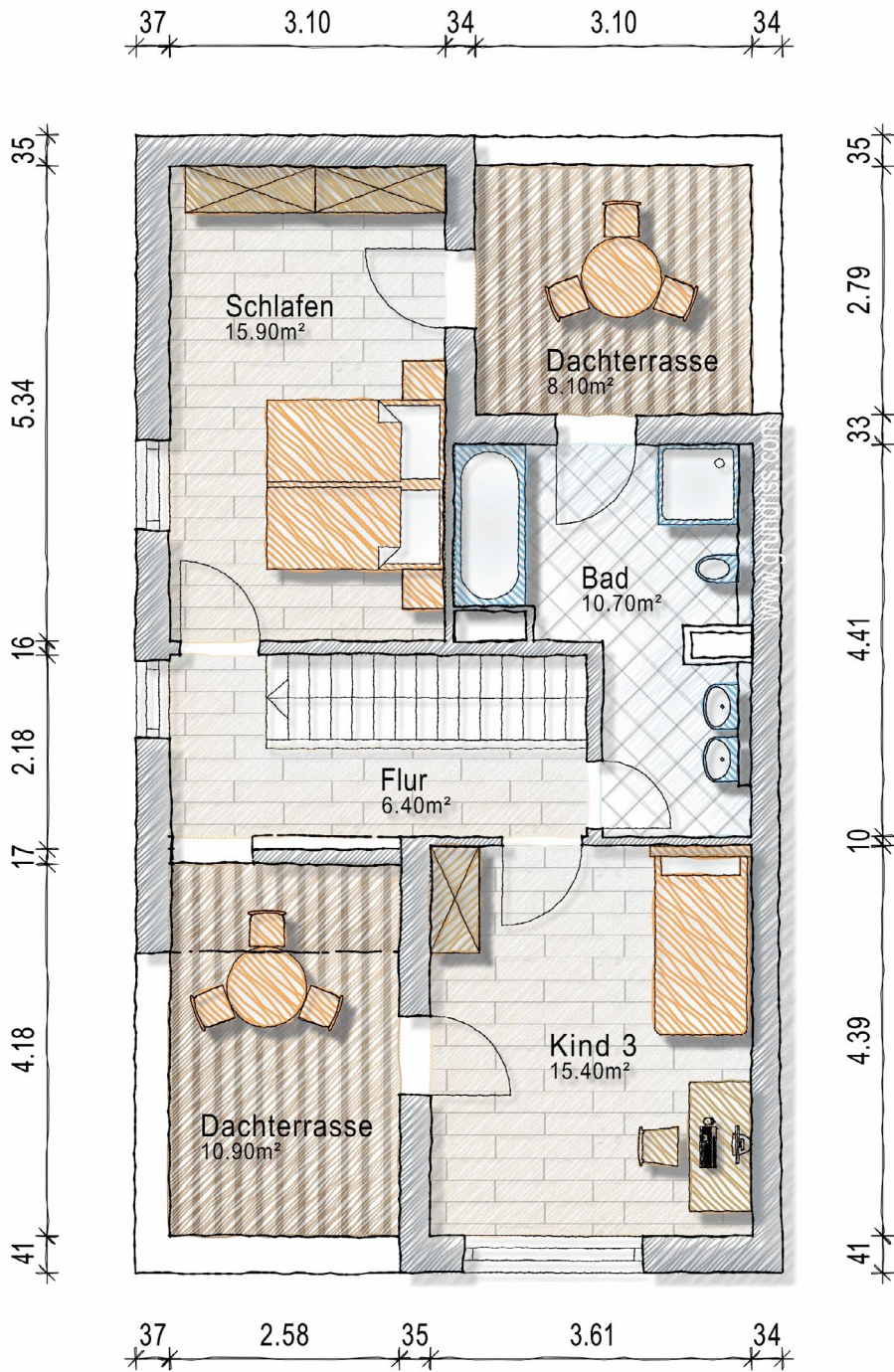
Terrasse (25 %)	4,10 m <sup>2</sup>	Wohnen	36,10 m <sup>2</sup>
Essen	18,60 m <sup>2</sup>	Balkon (50 %)	4,90 m <sup>2</sup>
Küche	15,10 m <sup>2</sup>		

Anm.:

Sämtliche Größenangaben sind den Unterlagen des Bauträgers entnommen.



# Grundriss DG (Staffelgeschoss)



Schlafen	15,90 m <sup>2</sup>	Terrasse (50 %)	5,50 m <sup>2</sup>
Bad	10,70 m <sup>2</sup>	Terrasse (50 %)	4,00 m <sup>2</sup>
Flur	6,40 m <sup>2</sup>	Kind 3	15,40 m <sup>2</sup>

Anm.:

Sämtliche Größenangaben sind den Unterlagen des Bauträgers entnommen.



# Impressionen

© Koch & Partner Immobilien

kpi



JULI 2022

Heller, großzügiger und behaglicher Wohnbereich.



# Impressionen

© Koch & Partner Immobilien

kpi



Moderne Markenküche mit Essbereich und einem fantastischen Blick in den Garten.

JULI 2022



# Impressionen

© Koch & Partner Immobilien

kpi

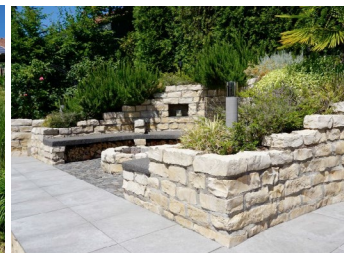


JULI 2022

Abrundung des Familienrefugiums durch Schlaf-, Kinderzimmer und Tageslichtbad unter dem Dach.



# Impressionen



Anm.:

Die Bilder in diesem Exposé sind aktuell und zu unterschiedlichen Tageszeiten aufgenommen worden.



# Impressionen

© Koch & Partner Immobilien

kpi



JULI 2022

Ausblick von zwei der drei Dachterrassen im OG und DG.

# In eigener Sache

**Wir tun das, was wir tun, mit Leidenschaft.**

Vor allen Dingen tun wir es konzentriert und effizient. Aus diesem Grund fokussieren wir stets auf wenige Projekte, die wir regelmäßig zur hohen Zufriedenheit unserer Kunden schnell und effektiv erledigen.

Unsere Stärke ist unsere Unabhängigkeit, die es uns erlaubt, nur Dinge zu tun, von denen wir auch überzeugt sind. Einen gefestigten Wertekanon – in der Branche nicht überall wie selbstverständlich vorzufinden – dürfen Sie bei uns voraussetzen. Uns ist es wichtig, Sie ehrlich, transparent und ausgewogen zu beraten.

Unsere profunde Erfahrung aus annähernd zwei Jahrzehnten gelebter Praxis wird durch ein umfangreiches Netzwerk aus Branchenprofis ergänzt. Zu diesen zählen namhafte Fachfirmen für alle Baugewerke, Architekten, Bausachverständige, Fachanwälte und Notare.

Auf der Grundlage unserer fundierten kaufmännischen Ausbildung, sind wir in der Lage, gute Entscheidungen zu treffen. Wir bilden uns regelmäßig weiter, und verstehen es, die oftmals komplexen Zusammenhänge einfach darzustellen.

Als verantwortungsbewusster Dienstleister sind wir angesichts der hohen, von uns zu verantwortenden Vermögenswerte selbstverständlich umfassend (Berufs- und Vermögenshaftpflichtversicherung, et al.) versichert.

**Rufen Sie uns an!** Wir sind sicher, auch für Ihre Fragestellung oder Ihren Auftrag die richtige Lösung zu finden.



## Aktuelle Projekte und Bauvorhaben

**Alsbach-Haus** *In Vorbereitung*

Hochwertige und moderne Penthouse-Wohnung im Rahmen in ruhiger Heiligsberg mit traumhaftem Meißelkuss-Blick.

**Hier ist sie, die Nadel im Heuhaufen.**

Dieses Neubauvorhaben steht unmittelbar vor dem Baubeginn und wird in begehrtster Alsbacher Heiligsberglage umgesetzt. Die Hochwertigkeit von erstklassiger Wohnhausbauweise geprägt, das Umfeld ausgesprochen ruhig. Geplant sind drei Eigentumswohnungen, von denen nur noch das attraktive und exklusive Penthouse verfügbar ist.

Hohes Konzept gepaart mit größtmöglicher Ausstattung und dem Einsatz modernster Technologie zeichnen dieses Umfeld aus. Bereitschaft sei neben dem großzügigen Raumangebot, einem Balkon und einer Dachterrasse, die bis in die Wohnung reichende Aufzug und die Unabdingbarkeit von Öl und Gas bei der Heizung geklärt, die regenerative Ober-Gehäuserisikopraxis mit Hybrid-Luft-Wasser-Wärmepumpen beinhaltet sind. Die Wohnung ist eine Garage und ein Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Für weitere Informationen darüber sei Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Tel. (0) 62 571 50 73 - 78  
Tel. (0) 62 571 50 73 - 79  
Mobil (0) 178 56 102 4

KOCH UND PARTNER  
IMMOBILIEN

**Mannheim-Feuer** *In Vorbereitung*

Hochwertige Eigentumswohnungen in bester Wohnlage mit durchdachten Grundrissen in ruhiger, begehrter Lage.

**Sie suchen die Nadel im Heuhaufen? Hier werden Sie fündig!**

Dieses Neubauvorhaben steht unmittelbar vor dem Baubeginn und ist im beliebten Kernbereich vorerst Feuerstein umgesetzt. Die Hochwertigkeit ist von erstklassiger Wohnhausbauweise geprägt, das Umfeld ausgesprochen ruhig.

Geplant sind drei Eigentumswohnungen mit 2-, 3- und 4-Zimmern und Größen von 62,79 und 126,01 Quadratmetern. Die Angebote stützen sich gleichermaßen an den Single-Haushalt, kinderlose Paare, Senioren und Familien. Jeder Wohnung sind einstellbare Stellplätze und ein Kellerraum zugeordnet.

Der Ausstattungsgrad wird geklärt sein. Die Umsetzung erfolgt mit renommierten Fachunternehmern der Umgebung. Eine qualitative Baubeauftragung ist dabei selbstverständlich.

Für weitere Informationen darüber sei Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Tel. (0) 62 571 50 73 - 78  
Tel. (0) 62 571 50 73 - 79  
Mobil (0) 178 56 102 4

KOCH UND PARTNER  
IMMOBILIEN

**Ober-Ramsberg** *Verkauf*

Komfortables Einfamilienhaus in naturnaher Heiligsberg.

**Sie suchen die Nadel im Heuhaufen? Hier werden Sie fündig!**

Dieses schöne Einfamilienhaus sehen wir als eine positive Gelegenheit für komfortables Wohnen, dass sich hervorragend für eine Familie, aber auch und ergänzend für „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ eignet.

Das Haus wurde 1978 in qualitativ hochwertiger Weise als Dreifamilien in soliden Holzbauelementen mit sehr guten Dämmwerten gebaut. Insgesamt stehen ca. 200m² Wohnfläche auf zwei Ebenen zur Verfügung. Durch weiteren Wanderschritt lässt sich eine separat begehbare Einliegerwohnung ca. 62m² Wohnfläche erhalten, die die optimal verbleiben können. Darüber hinaus steht Ihnen eine Handfläche von ca. 52m² zur Verfügung. Außerdem eine Garage und ein Carport. Das Anwesen ist gepflegt. Alles in allem handelt es sich um ein hervorragendes Sanierungspotential.

Für weitere Informationen darüber sei Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Tel. (0) 62 571 50 73 - 78  
Tel. (0) 62 571 50 73 - 79  
Mobil (0) 178 56 102 4

KOCH UND PARTNER  
IMMOBILIEN

Besuchen Sie uns persönlich oder auf unserer Webseite! Wir freuen uns auf Sie.



# Referenzen – Unser Ziel: 100 % Kundenzufriedenheit



## Hervorragende Betreuung

„Hervorragende Betreuung. Das Objekt war innerhalb von vier Wochen zum Wunschpreis verkauft.“

—  
Nadine Stockmann,  
Ludwigsburg



## Vertrauen seit 20 Jahren

„Ich kenne Herrn Koch seit 20 Jahren. Der Mann ist gut, meinungsstark, aufrichtig und ehrlich.“

—  
Benjamin Pfeifer,  
Seeheim-Jugenheim



## Exzellente

„Exzellente Angebotsunterlagen. Auf den Punkt und überzeugend. Wohltuend abhebend.“

—  
Dr. Dorian Hartmuth,  
Ober-Ramstadt



## Kenner der Szene

„Ich kenne viele. Er ist der Beste. Profunder Kenner der Szene, zudem völlig unabhängig. Das merkt man.“

—  
Mirko Boerder,  
Weggis/Darmstadt

## Provisionshinweis

Das Objekt wird im qualifizierten Makleralleinauftrag angeboten. Die für dieses Objekt geltende Maklercourtage beträgt für Käufer und Verkäufer jeweilig 2,38 % inklusive Mehrwertsteuer. Sie wird auf den bezahlten Kaufpreis gerechnet und bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

## Rechtshinweis

Koch & Partner Immobilien übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegenüber Koch & Partner Immobilien, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Koch und Partner Immobilien kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie auf unserer Webseite einsehen.

## KOCH UND PARTNER IMMOBILIEN

### Büro Seeheim-Jugenheim:

Merckstr. 15 | 64342 Seeheim-Jugenheim

Tel. (0 62 57) 50 73 – 78 und – 79

Fax (0 62 57) 50 73 – 80

Mobil 0 178 – 56 11 074

Büro Bensheim: Darmstädter Str. 170 | 64625 Bensheim

Büro Frankfurt: Hansaallee 154 | 60320 Frankfurt

Mail [info@kpi-immobilien.de](mailto:info@kpi-immobilien.de) | Web [www.kpi-immobilien.de](http://www.kpi-immobilien.de)



Dipl.-Kfm. Stefan Koch



Dr. Thomas Gawron



▲  
Als Kontakt  
speichern



*Und hier geht's zu unserer Webseite ...*



[www.kpi-immobilien.de](http://www.kpi-immobilien.de)