

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bensheim

**Traumlage in Stadtnähe mit atemberaubendem Weitblick**



Objekt-Nr. OM-316516

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Robinson

64625 Bensheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	211,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1973 nach hochwertigem Standard errichtet. Es befindet sich in absolut ruhiger Bestlage, am Ende einer Sackgasse mit einmaliger Aussicht, nur wenige Gehminuten oberhalb der Bensheimer Fußgängerzone.

Am Hang gelegen eröffnet sich von allen Ebenen des Objektes ein wunderschöner Ausblick. Sie genießen im Blütenweg eine unglaubliche Ruhe und hinter dem Haus empfängt Sie der Ausblick auf eine grüne Idylle, in der an manchen Tagen sogar die Rehe zum Frühstück zu Gast sind. Natur, soweit das Auge reicht. Urlaub im eigenen Heim!

Sie betreten das Haus durch den Haupteingang, der einerseits auch der Zugang zur Einliegerwohnung mit einladender Terrasse ist, als auch der Zugang zu den vorhandenen Kellerräumen. Über eine Treppe gelangen Sie in die Hauptwohnung, die über drei Schlafräume, ein Bad, ein Gäste-WC, eine Küche (mit Zugang zum Garten) und einen großen, offenen Wohn-Ess-Bereich verfügt. Vom Wohn-Essbereich aus gelangen Sie einerseits auf die hinter dem Haus gelegene Terrasse bzw. den Garten, als auch auf den Balkon, von welchem Sie einen atemberaubenden Weitblick genießen.

## Ausstattung

Holzböden, Fliesen, Laminat, hochwertige Nolte-Küche aus 2021, Kaminofen, Balkon mit Fernblick, zwei Terrassen mit Aussicht, Einliegerwohnung mit Küche, Gäste-WC

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich ca 5-8 Gehminuten oberhalb der Bensheimer Fußgängerzone. Absolut ruhig im Grünen gelegen, eine Oase zum Entspannen und doch erreichen Sie innerhalb kürzester Zeit alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen. Bensheim besitzt eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an die Autobahnen A 5 und A 67 Richtung Darmstadt-Frankfurt bzw. Heidelberg/Mannheim, sowie die Bundesstraße B3.

Der eigene Bahnhof und auch eine Buslinie sind ebenfalls vorhanden.

Das Angebot für Kitas, Kindergärten, Schulen sowie

sämtliche Freizeitmöglichkeiten wie Golfplatz, Theater, Badensee, Frei- und Hallenbad, Tennis- und Fußballplätze ist ebenfalls ausgezeichnet!

Hochwertige Nolte-Küche aus 2021 inklusive

Auch der nahegelegene Odenwald mit all seinen reizvollen Ausflugszielen und das milde Klima der hessischen Bergstraße sind in ganz Deutschland sehr beliebt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	284,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ansicht vorne



# Exposé - Galerie



Ansicht vorne



Treppenaufgang zum Haupteingang



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer + Kamin OG



Wohnzimmer/Esszimmer OG



# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Ausblick



# Exposé - Galerie



Blick vom hinteren Garten



Hinterer Gartenbereich



# Exposé - Galerie



Garten hinter dem Haus



Ausblick hinter dem Haus



# Exposé - Galerie



Terrasse oben



Weg zur Terrasse EG



# Exposé - Galerie



Garten seitlich, Eingang



Wohnzimmer UG



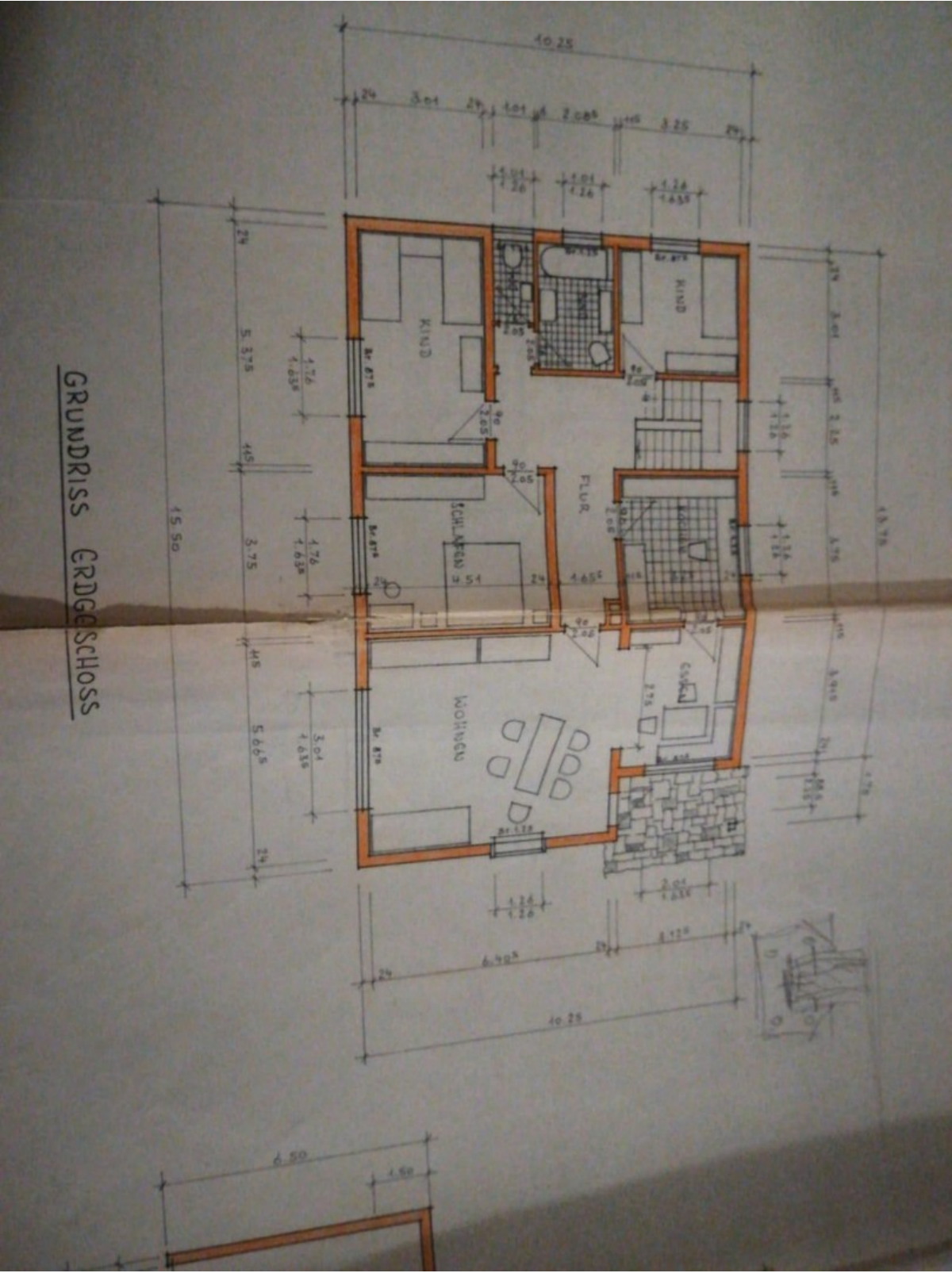
# Exposé - Galerie



Terrasse Einliegerwohnung



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

