

Exposé

Wohnung in Bensheim

Zweigeschossiges Wohnung / Haus, Feld- und Waldrandlage



Objekt-Nr. **OM-329544**

Wohnung

Vermietung: **1.950 € + NK**

Ansprechpartner:
Claudia Schambach

Kiefernweg 22
64625 Bensheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	2004	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	7,00	Übernahmedatum	01.05.2025
Wohnfläche	197,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	15,50 m ²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	305 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	95 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das helle und freundliche Erdgeschoss besteht aus einem lichtdurchfluteten 27,00 qm großen Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großen, nach Osten ausgerichteten Balkon und Blick auf den Garten.

Die direkt ans Wohnzimmer angeschlossene 20,00 qm große Küche ist ebenfalls sehr hell und freundlich.

Auf der Ostseite befindet sich ein weiteres 15,40 qm großes Zimmer, das sich durch seine ruhige Lage zum Feld/Waldrand hin perfekt als Schlafzimmer eignet. Ein drittes 15,70 qm großes Zimmer befindet sich westlich neben der Küche.

Das große Badezimmer besitzt neben WC und Waschbecken eine große Eckdusche mit Regenbrause und normaler Brause sowie eine große Badewanne.

Außerdem befinden sich im EG auf der Westseite dieser Ebene ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum.

Alle Fenster der Wohnräume sind in Richtung Feld/Wald ausgerichtet und sorgen so für ein stimmungsvolles ländliches Ambiente.

Die Souterrainwohnung im Untergeschoss kann entweder als eigene Wohnung / Büro oder aber auch gemeinsam mit der Wohnung im EG genutzt werden.

Das UG hat eine eigene Eingangstür von der Terrasse auf der Rückseite des Hauses. Diese Eingangstür führt mit einer Stufe direkt in ein 26 qm großes offenes Zimmer, das entweder als Wohnzimmer oder aber auch z.B. als Sportraum oder als Fahrrad- und Abstellkeller genutzt werden kann. Daneben liegt ein 19 qm großes Zimmer. Das letzte Zimmer mit Südseitenfenster ist knapp 15 qm groß.

Zwischen diesem Zimmer und dem dahinterliegenden Bad ist ein kleines Abstellräumchen vorhanden.

Das Badezimmer im UG ist mit WC, Waschbecken und Eckdusche ausgestattet.

Die 15 qm große überdachte Terrasse ist nach Osten ausgerichtet und bietet direkten Zugang zum Garten.

Alle Fenster auf der Ost- und Südseite der Wohnräume sind große Fenster mit Blick in den Garten.

Zur Wohnung gehören zwei Autostellplätze direkt vor dem Haus.

Ausstattung

Die Wohnung ist in allen Zimmern, bis auf das Schlafzimmer im EG, mit Fliesen ausgestattet. Das UG wurde 2022 komplett neu gefliest.

Alle Räume besitzen elektrische Rollläden und Fußbodenheizung.

Die vorhandene hochwertige Einbauküche im EG mit Induktionsherd, Spülmaschine und Einbaukühlschrank wird dem Mieter kostenfrei zur Nutzung überlassen.

Das nach Osten ausgerichtete EG-Schlafzimmer hat einen großen Einbauschränk und eine eingebaute Klimaanlage.

Im Wohnzimmer des EG ist eine elektrische Deckenleinwand verbaut. Optimal für ein Kinoerlebnis.

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Durch die sehr gute Dämmung (sehr dicke Außenmauern, extra dicke Glasscheiben, extra isolierte Rollläden aus Alu, extra gedämmte Türen, sind die Heizkosten gering.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist durch den tollen eigenen Garten und die schöne Aussicht besonders für Naturliebhaber mit Kindern geeignet. Aber auch Wohnen im EG und ein großes Büro im unteren Teil ist ohne weiteres möglich, da der Zugang auch über getrennte Eingänge möglich ist. Die Nebenkosten sind gering und können bei Bedarf getrennt (z.B. UG Büro und EG Wohnen) abgerechnet werden.

Schnelles Internet über Telekom Speedbox 100Mbits oder Vodafone Gigacube bis zu 200Mbit/s ist verfügbar.

Makleranfragen nicht erwünscht.

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich im Bensheimer Ortsteil Fehlheim. Als letztes Haus in der Straße bietet es eine unverbaute Aussicht auf die angrenzenden Felder und den nahe gelegenen Niederwald. Der nächste Autobahnanschluss zur A5 ist nur ca. 5 km entfernt und auch die Stadt Bensheim kann in wenigen Auto- oder Fahrradminuten bequem zum Einkaufen etc. erreicht werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit, sich Lebensmittel liefern zu lassen.

Außerdem bietet Fehlheim nebst einigen Spielplätzen, einen Ganztageskindergarten sowie eine Grundschule mit Nachmittagsbetreuung.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick in Küche



Küche /Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Einbauküche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Zimmer EG / Büro



Bad EG Waschbecken

Exposé - Galerie



Bad EG



Zimmer UG / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer UG neu gefliest



Zimmer UG / Mehrzweckraum

Exposé - Galerie



Bad UG



Balkon Blick Odenwald

Exposé - Galerie



Balkon



Blick von Balkon in Garten

Exposé - Galerie

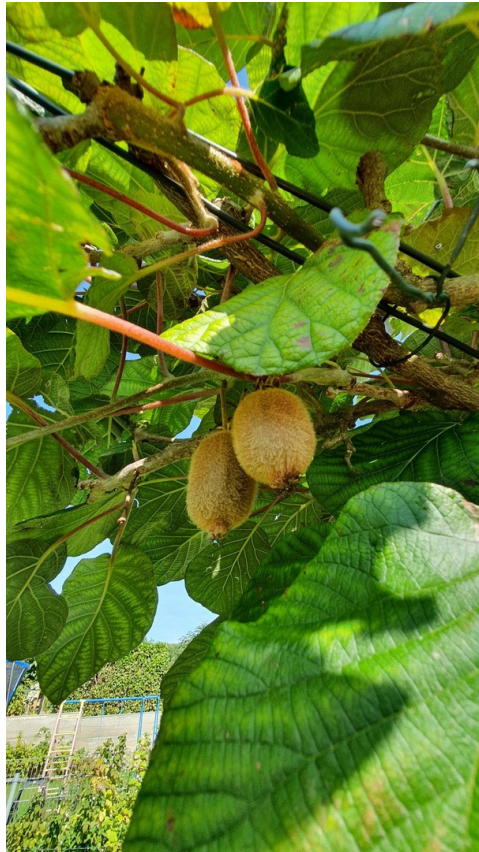


Ausblick vom Balkon



Reh in Sichtweite

Exposé - Galerie



Kiwis im Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie

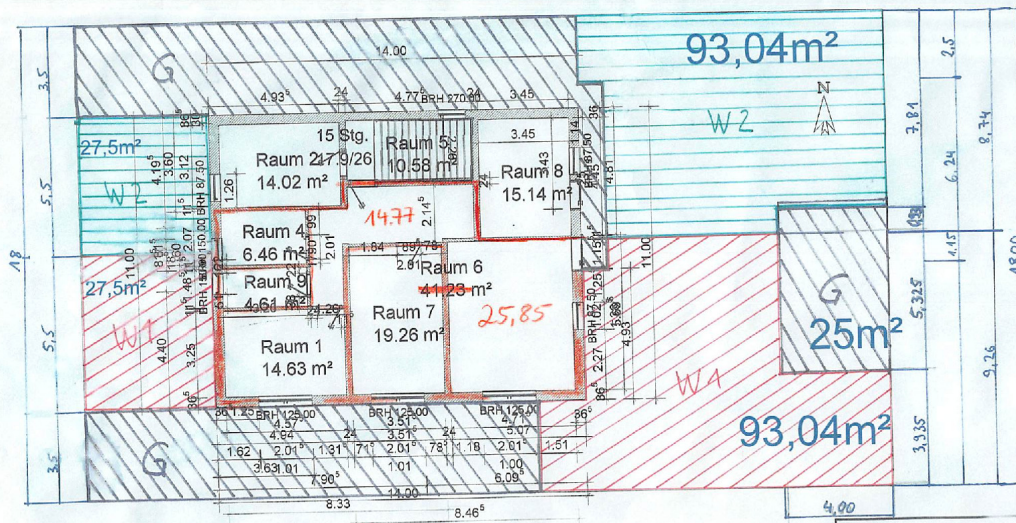


Trauben im Garten



Gartenschaukel

Exposé - Grundrisse



W1 Wohnung UG,EG
 W2 Wohnung OG,DG
 G Gemeinsame Fläche

Gemeinschaftsfläche Gesamt 310,92m²

1. Kellergeschoß
 22.06.2003
 1 : 150

Flur 157 Fabbian / Schambach / Bensheim-Fehlheim Kieferweg 22

Exposé - Grundrisse

