

Exposé

Reihenhaus in Bensheim

Platz, Platz, Platz (Gesamtfläche 220 m²) ...und auch noch ganz hübsch



Objekt-Nr. **OM-457869**

Reihenhaus

Verkauf: **548.800 €**

Ansprechpartner:
Dr. Axel Sauer

64625 Bensheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	271,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Platz kann man selten leicht zusätzlich schaffen und meist auch nicht ersetzen, außer durch Zurückhaltung. Bei ca. 160 m² Wohnfläche auf drei Etagen (7 x 10 m) und ca. 60 m² hochwertiger Nutzfläche im Kellergeschoss besteht kein Grund zur Zurückhaltung (und wenn's doch eng wird: Trempel, Spitzboden und Gartenhütte schlucken auch noch was). Optimal für die große Familie oder wenn einfach Lust auf etwas mehr Raum besteht. Platz für Auto & Co. bietet zusätzlich die 3 x 6 m große Garage in Hausnähe. Hell und offen mit großformatigen, mehrflügeligen Fenstern, Balkontüren, Panorama-Schiebetür, großen Dachfenstern (Innenraum-Grün-/Lichttraum-Schnittstellen). Unverlackte Holzböden für ange(h)nehmtes Wohnklima.

Statt „im zweiten Stock empfängt sie das aufregende Retro-Bad und ermöglicht Ihnen entspannte Stunden auf der hochwertigen Sanitärkeramik“ hier ein paar harte Fakten:

Wohnfläche ca. 120 m² Erdgeschoss und Obergeschoss, ca. 40 m² ausgebautes Dachapartment (unter Berücksichtigung der Dachschrägen nach WoFIV). Umbauter Raum 662 m³. Nutzbare Grundfläche satte 220 m². Kein Reihenhäuschen, sondern ein wirklich solides großes Haus.

7 Zimmer (Flächen auf ganze m² gerundet) in den drei Vollgeschossen und 3 Räume im Keller.

+++++ Kellergeschoss KG: 3 Zimmer, ca. 60 m² Nutzfläche

27 m² Universalraum mit Heizkörper: Hobby, Werkstatt, Gym, Wellness, ...

22 m² Hauswirtschaftsraum mit abgetrenntem Heizungsraum

6 m² Vorratsraum

4 m² Flur

+++++ Erdgeschoss EG: 2/3 Zimmer, ca. 60 m² Wohnfläche

39 m² Wohn-Esszimmer (27 m² und 12 m²)

10 m² Küche

9 m² Flur

3 m² Tageslichtbad (Dusche)

17 m² Terrasse (9 m² überdacht)

+++++ Obergeschoss OG: 3 Zimmer, ca. 60 m² Wohnfläche

17 m² Schlafzimmer

16 m² Kinderzimmer

11 m² Arbeitszimmer

8 m² Flur

9 m² Loggia

7 m² Tageslichtbad (Dusche, Badewanne, zwei Waschbeckenanschlüsse)

+++++ Dachgeschoss DG: 1 Zimmer, ca. 40 m² Wohnfläche

33 m² Dachapartment (mit Einbauküche)

4 m² Flur

3 m² Tageslichtbad (Badewanne)

Ausstattung

Gesamtzustand gepflegt, mit der Zeit gegangen, einige größere Erneuerungen (Heizung, Fensterverglasungen, Dachfenster), sofort bewohnbar. Durch drei Bäder und zwei Küchen kann ausgewichen werden und Umbaumaßnahmen an Bad und Küche sind auch im laufenden Wohnbetrieb möglich.

-KG: Böden Waschküche/Hobbyraum Fliesen großformatig, Flur/Vorrat 70er-Jahre Fliesen

-EG: Böden Flur/Küche Terrakotta-Fliesen, WZ Ahorn-Echtholzfertigparkett Schiffsboden schwimmend verlegt, Bad 2011 komplett neu, großformatige Fliesen

-OG: Böden Flur/Zimmer zur Loggia Eiche-Echtholzfertigparkett Landhausdielen schwimmend verlegt, Zimmer Vorderseite Buche-Echtholzfertigparkett Schiffsboden schwimmend verlegt, Bad 70er-Jahre Fliesen

-DG: Ahorn-Echtholzparkett Schiffsboden schwimmend verlegt, Bad 70er-Jahre Fliesen

Terrasse, Kellerabgang, Loggia komplett gefliest (70er), Außensteckdosen, Beleuchtung

Türen: Echtholzfurnier (Nussbaum?), Röhrenspan, Keller Kunststoff/Stahl weiß lackiert

Viele Steckdosen (ähnlich Siemens Delta-System) und Stromkreise (3-adrig, 10 A/16 A, Hobbykeller CEE-Dose 400 V), Sicherungskästen etagenweise Stand 1976 (H-Automaten, FI-Schalter), alles natürlich als Unterputz-Installation, Koax-Kabel in vielen Zimmern über Leerrohre (ggf. Tausch gegen Netzwerkkabel/CAT7 möglich), Siedle-Türsprechanlage (TL111, aufwandsarm zum aktuellen Modell CL111 tauschbar) mit Sprechstellen auf jeder Etage, elektrischer Türöffner. Treppenhaus offen/aufliegende Stufen Tropenholz (vermutlich Rotes Meranti). Alle Fenster mit Kunststoff-Rollläden (manuell, Gurte), Rollladenkästen integriert/wandbündig.

Keller: Voll unterkellert, große Deckenhöhe von ca. 2,3 m, „Universalraum“ mit großen Fensteröffnungen (1 x 1 m, Lichtschächte 0,5 m tief), Heizkörper und Treppe zum Garten (1 m breit), alle Räume mit glatten Wänden/verputzt/weiß gestrichen und Böden gefliest, Decken Flur/Vorrat/Hauswirtschaftsraum glatt, Hobby schalungsrau, alle weiß gestrichen.

Die Terrasse ist teilweise überdacht, der Balkon komplett, also eine Loggia. Wenn im Sommerhalbjahr ein großer Teil des Wohnens sich nach draußen verlagert, hat das unschätzbare Vorteile. Warum ist das sonst noch ein großes Plus?

- keine Probleme wie mit Balkon als horizontalem Bauteil mit hoher Feuchtebelastung und häufiger Schadensthematik (Entwässerung, Abdichtung, Gebäudeanschluss) und Instandhaltungsbedarf

- Regenschutz: Aufenthalt im Freien beim Frühlings-/Sommerregen, energiesparende Wäschetrocknung, Kleidung auslüften, Betten lüften, die Außenküche einfach stehen lassen, die Sitzkissen für die Lounge einfach liegen lassen, vieles einfach einfacher

- Sonnenschutz/Beschattung durch den Dachüberstand für die angrenzenden Räume ohne „Verdunklung“ durch Rollläden

- Seitlicher Sicht-/Schallschutz zu den Nachbarhäusern

- Ganzjahresnutzung möglich

- Deutlich geringere Schlagregenbelastung von Fassade und Fenstern

- Türen/Fenster können auch bei Regen offen bleiben

- Erweiterbar zum Terrassenwohnzimmer durch Glasüberdachung bis hin zum geschlossenen Wintergarten

Betonfertigteiltergarage, 18 m² Grundfläche (Außenmaße 3 m x 6 m), 5-adrig (vermutlich 1,5 mm²) an Hausstrom angeschlossen (z.B. für kleine Wallbox, Nachrüstung Torantrieb, ...) mit eigener Unterverteilung, Steckdosen und Beleuchtung installiert.

Vorgarten Granit Kleinsteinpflaster gebunden verlegt, Granittreppe, Vordach. Garten rückseitig: Gartenteich mit Bachlauf, Granit-/Porphyrt Kleinsteinpflaster gebunden verlegt, Natursteinmauer/-einfassungen, schöner alter Gehölzbestand.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Energetisches

Gasverbrauch 2022–2025 12.400–13.500 kWh (eine Person), ergibt je nach beheizter Wohnfläche 80 bis 130 kWh/m² und liegt damit in den Klassen C bis D, nach Energieausweis (Bedarfsausweis) 229 kWh/m² (Klasse G). Gas-Brennwerttherme (Buderus GB 162-15, Baujahr 2009), „klassische“ Heizkörper mit Thermostaten, letztere überwiegend getauscht. Mauerwerk Poroton 24er Hochlochziegel, keine Fassadendämmung, (Tropen)-Holzfenster (Rotes Meranti) mit Isolierverglasung (überwiegend Stand 1976, Verglasung Panorama-Hebe-Schiebetür (5 m breit) zur Terrasse und beide Küchenfenster (2 m breit) 2017 getauscht, ebenso 2 Velux-Dachflächenfenster zu ähnlicher Zeit komplett erneuert). Photovoltaik: 2 Module mit Speicher auf der Garage, 2 Module mit Speicher an der Loggia.

Dachdämmung aus den 90er-Jahren mit folgendem Aufbau: Zwischensparrendämmung Mineralwolle, Untersparrendämmung Styropor, Gipskartonplatte. Decke zum Spitzboden auch so mit betretbarer Holzverschalung oberseitig, Dach im Spitzboden ungedämmt (Kaltdach).

Durchgehend bewohnt bis 11/2025, seitdem weiter beheizt und regelmäßig besucht zum Lüften, Gießen, Fische füttern, ...

WICHTIGE HINWEISE

Von Makleranfragen bitte ich abzusehen, die Kontaktaufnahme soll ausschließlich von privat erfolgen.

Die Bilder zeigen teilweise unterschiedliche Zeitstände und auch Zustände, da das Haus aktuell noch sukzessive ausgeräumt und renoviert wird. Etwas Unordnung lässt sich da leider nicht vermeiden. Die Grundrisse zeigen den Typbau, in der Ausführung kam es zu Anpassungen (z.B. Bad EG größer für Dusche; Terrasse größer; OG Tür zur Loggia auch für Zimmer rechts; DG keine Tür rechts, keine Trennwand, Bad größer für Wanne).

Besichtigungen sind nach Vorlage eines Finanzierungs-/Kapitalnachweises möglich, arbeits-/urlaubsbedingt aber erst ab dem 25.07.2026 möglich.

Ich freue mich über eine kurze Ausführung, warum Sie das Haus interessiert und wie es zu Ihren Suchkriterien passt. Anfragen bitte unter Nennung ihres Namens, einer Telefonnummer und Ihrer Anschrift.

Bei mehreren Interessenten ist die Durchführung eines privaten Bieterverfahrens vorgesehen.

Lage

Lage ist im Großen und Kleinen so ein Ding. Haus umsetzen klappt nicht um Mikro- und Makrolage zu ändern, drehen geht auch nicht. Hier auch gar nicht nötig: Bensheim bietet alles, vieles lässt sich fußläufig oder mit dem Rad aus der Bensheimer Weststadt erreichen. Die Anbindung für's Auto ans Rhein-Main-Gebiet und den Rhein-Neckar-Raum über A5/A67 ist ebenfalls nah, so auch der Bahnhof Bensheim (Fernverkehrsbahnhof mit ICE-Halt). Schulen, Spielplätze, Gesundheitsversorgung, Groß- und Einzelhandel, Schwimmbad, Naherholung, alles nicht weit weg. Spielplatz max. 5 Minuten mit kleinen Füßen, Grundschule (Joseph-Heckler-Schule) auch noch fußläufig (15–20 Minuten, Trödler brauchen auch mal eine halbe Stunde), Hort/Kindergarten Fuldastraße 5 Minuten, weiterführende Schulen 15–20 Minuten mit dem Rad (da kann das Elterntaxi in der Regel in der Garage bleiben). Kino vor der Nase, Gartencenter, Baumärkte, alle großen Supermärkte in 5–10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Hier lässt sich viel verfahrenere Lebenszeit sparen, die man besser im Garten oder auf dem Kirchberghäuschen verbringt.

Kurze Wege garantiert (alle Angaben Wegstrecke)

-2,0 km Naherholungsgebiet Erlache/Naturschutzzentrum Bergstraße

-2,5 km Weinberge am Hemsberg

-1,5 km Naturschutzgebiet Tongruben

- 1,5 km Golfplatz
- 0,7 km Stadtrand/Felder mit Odenwaldblick
- 1,7 km Hallen- und Freibad (wo gibt's das noch)
- 1,5 km Bahnhof
- 1,0 km Großer Edeka und viele weitere Geschäfte
- 1,5 km Altstadt mit Fußgängerzone

Die Nachbarschaft ist ruhig und gepflegt, die Ausblicke grün und das Grundstück ist trotz Reihenhauslage sehr privat, einblicksarm, schön eingewachsen mit hochwertigen Außenanlagen und auch nicht nur eine Armlänge von den vorderen und hinteren Nachbarn entfernt. Verkehr gibt es wenig, vor der Haustür verläuft eine beispielbare Stichstraße/Sackgasse, auf der fast nur die Nachbarn verkehren. Durch den hinteren Zugang zum Garten mit Haltemöglichkeit für's Auto müssen der Grünschnitt und der Sandkastensand auch nicht durch's Haus geschleift werden. Kellerausgang zum Garten schont das Treppenhaus (und die Träger) und lässt Tischkreissäge, Hobelmaschine, Laufband, Kraftstation etc. aufwandsarm in den Keller wandern. Die Südlage der Gebäuderückseite schafft optimale Belichtung im Haus und ermöglicht ganztägig einen Platz an der Sonne, im Sommer quasi vom frühen Morgen bis zum späten Abend mit der hochwertigsten Sonne – der Feierabendsonne – auf der Terrasse und im Garten. Familien mit Kindern werden sich über Anschluss freuen, in der Nachbarschaft haben viele Häuser den Generationenwechsel vollzogen und spielende Kinder prägen wieder das Viertel wie einst Anfang der 80er-Jahre.

Die Garage ist wenige Meter vom Haus entfernt und ebenfalls nach Süden ausgerichtet, das Solardachpotenzial wird schon genutzt.

Bauleitplanerisch handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen im Bebauungsplan Bensheim West BW5 2. Änderung. Baulasten bestehen keine (Auskunft Baulastenverzeichnis, Kreis Bergstraße), im Grundbuch sind keine Rechte Dritter eingetragen, keine rückständigen Erschließungskosten, keine Erschließungs-/Abwasser- und Straßenbeiträge (laut Auskunft Stadt Bensheim).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	229,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Garten Abendlicht Süden

Exposé - Galerie



Loggia Südosten



Loggia Südwesten

Exposé - Galerie



Loggia Südwesten 2



Terrasse Abendlicht

Exposé - Galerie



Terrasse Abendlicht Westen



Terrasse Morgenlicht

Exposé - Galerie



Vorgarten Morgenlicht



Vorgarten Abendlicht

Exposé - Galerie



Haus Abendlicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



Wohnweg und Grünfläche



Dach Ausblick Osten

Exposé - Galerie



Dach Ausblick Nordosten



Dach Ausblick Nordwesten

Exposé - Galerie



Dach Ausblick Süden



Ausblick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer/Wohnzimmer Süden



Esszimmer/Wohnzimmer Norden

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

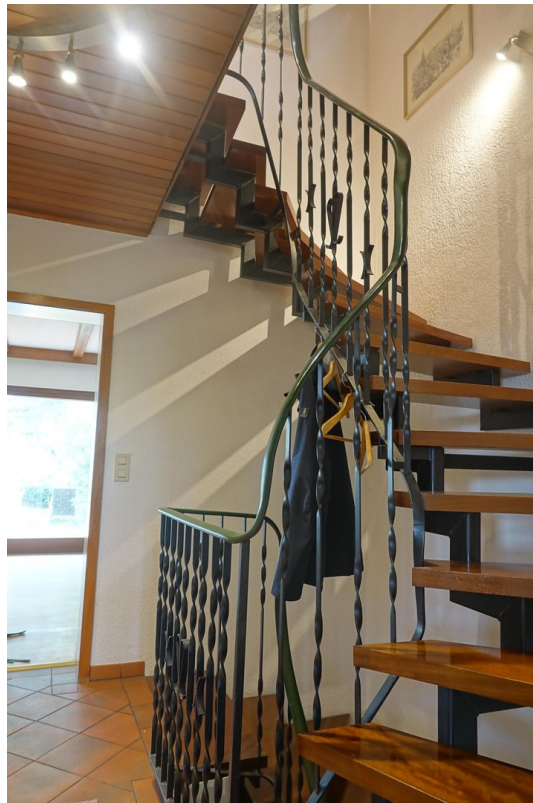


Küche

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Treppenhaus Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Flur Obergeschoss Norden

Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss Süden



Schlafzimmer Norden

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Süden



Kinderzimmer Süden

Exposé - Galerie



Treppenhaus Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Dachappartement Norden

Exposé - Galerie



Dachappartement Westen



Dachappartement Osten

Exposé - Galerie



Wannenbad Dachgeschoss



Dusch-/Wannenbad Obergeschoss

Exposé - Galerie



Dusch-/Wannenbad Obergeschoss

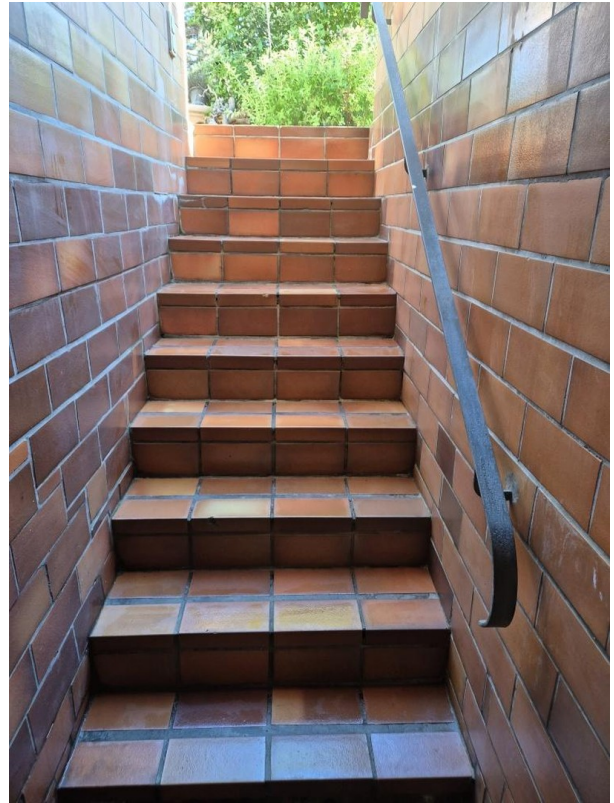


Duschbad Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Duschbad Erdgeschoss



Kellertreppe zum Garten



Universraum Keller

Exposé - Galerie



Universalsraum Keller



Universalsraum Keller

Exposé - Galerie

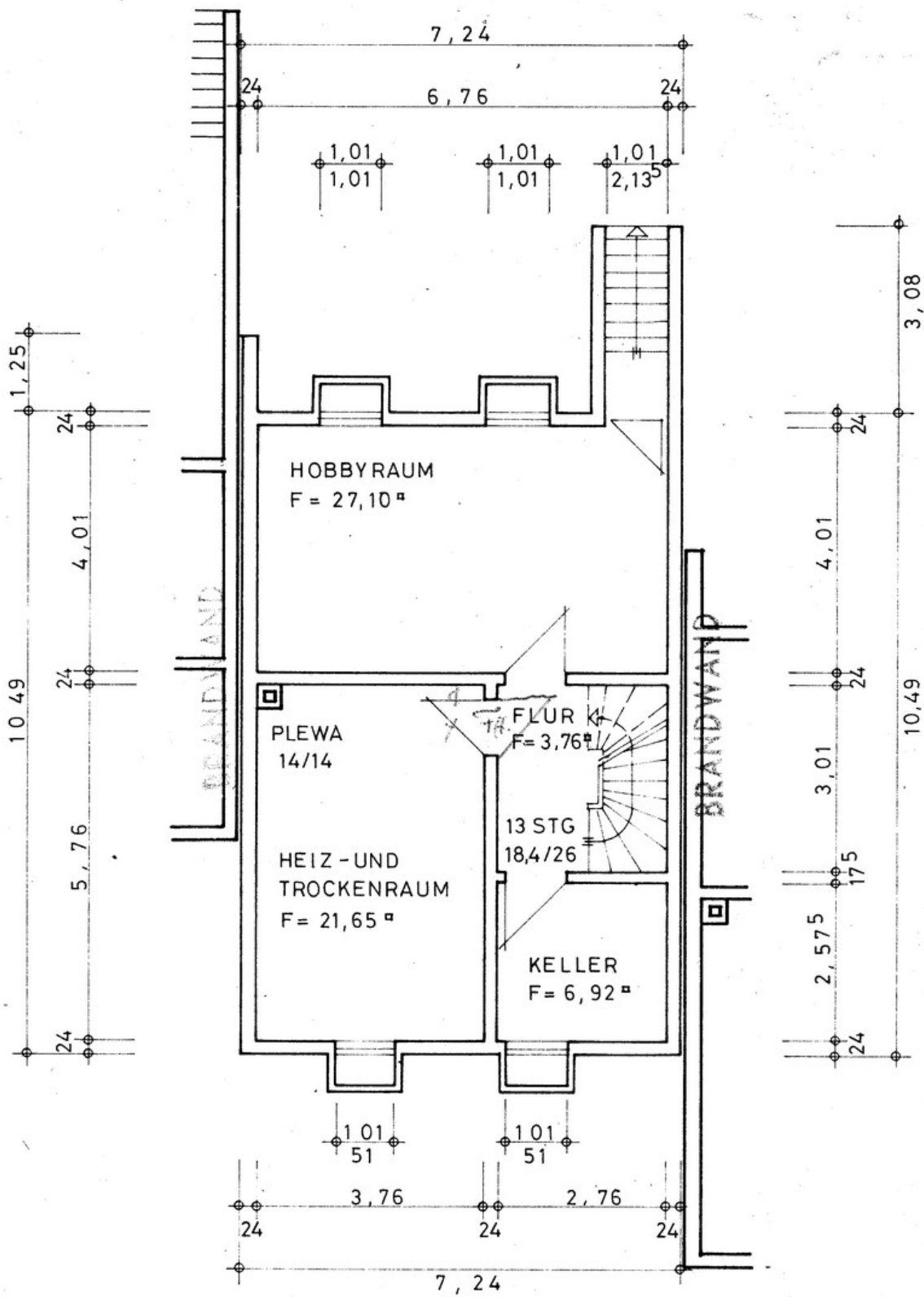


Hauswirtschaftsraum Keller



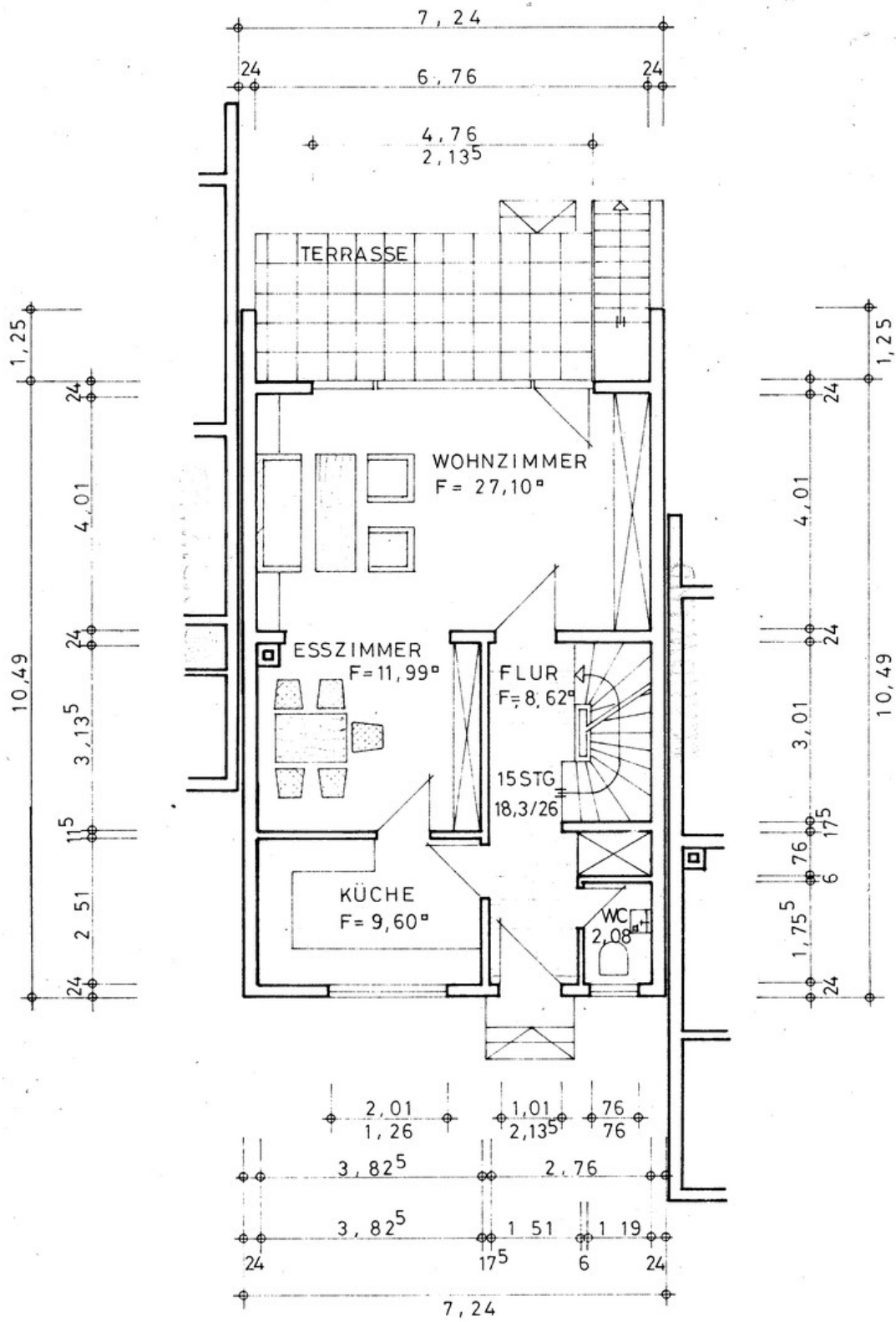
Hereinspaziert...

Exposé - Grundrisse



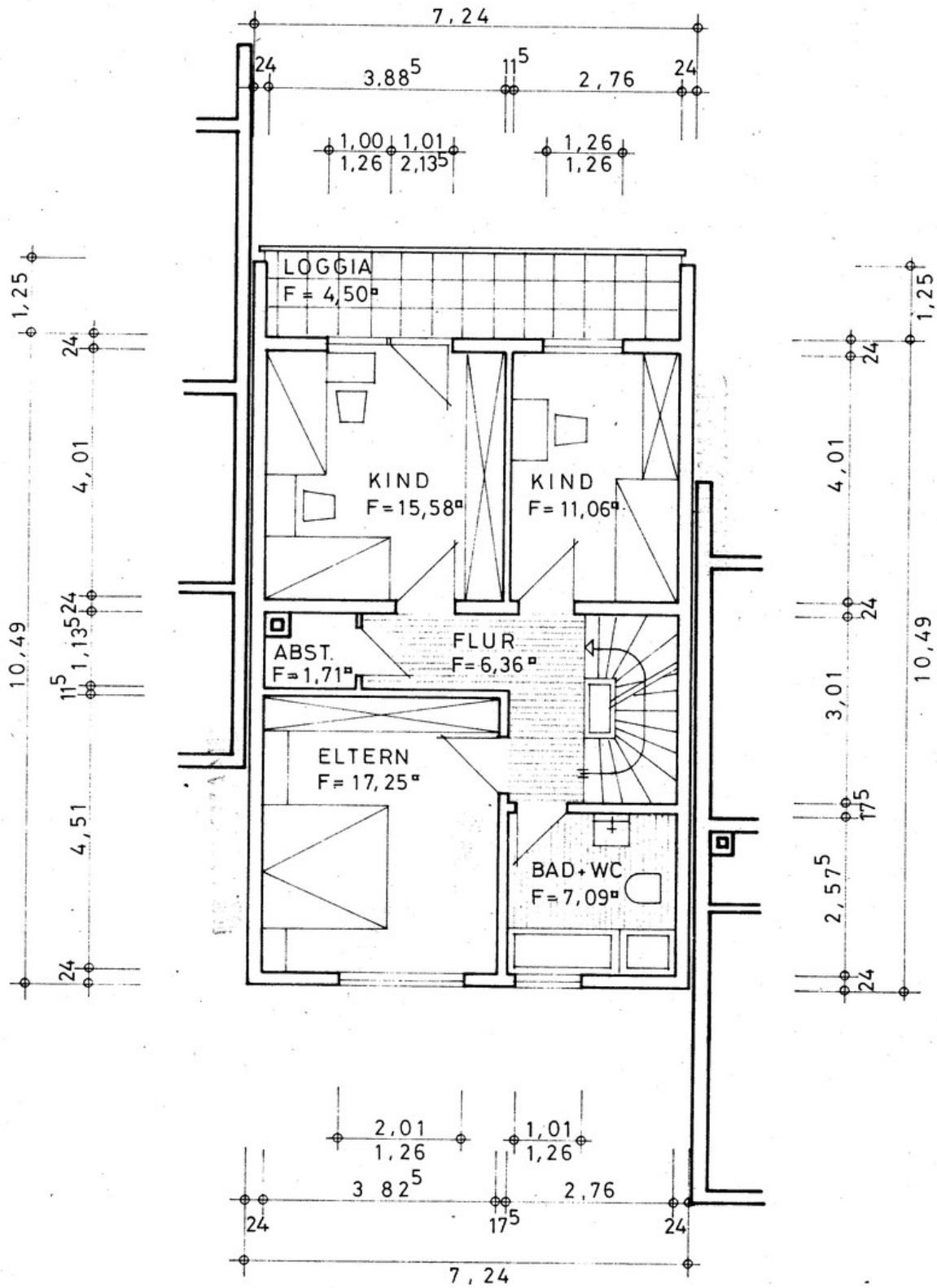
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



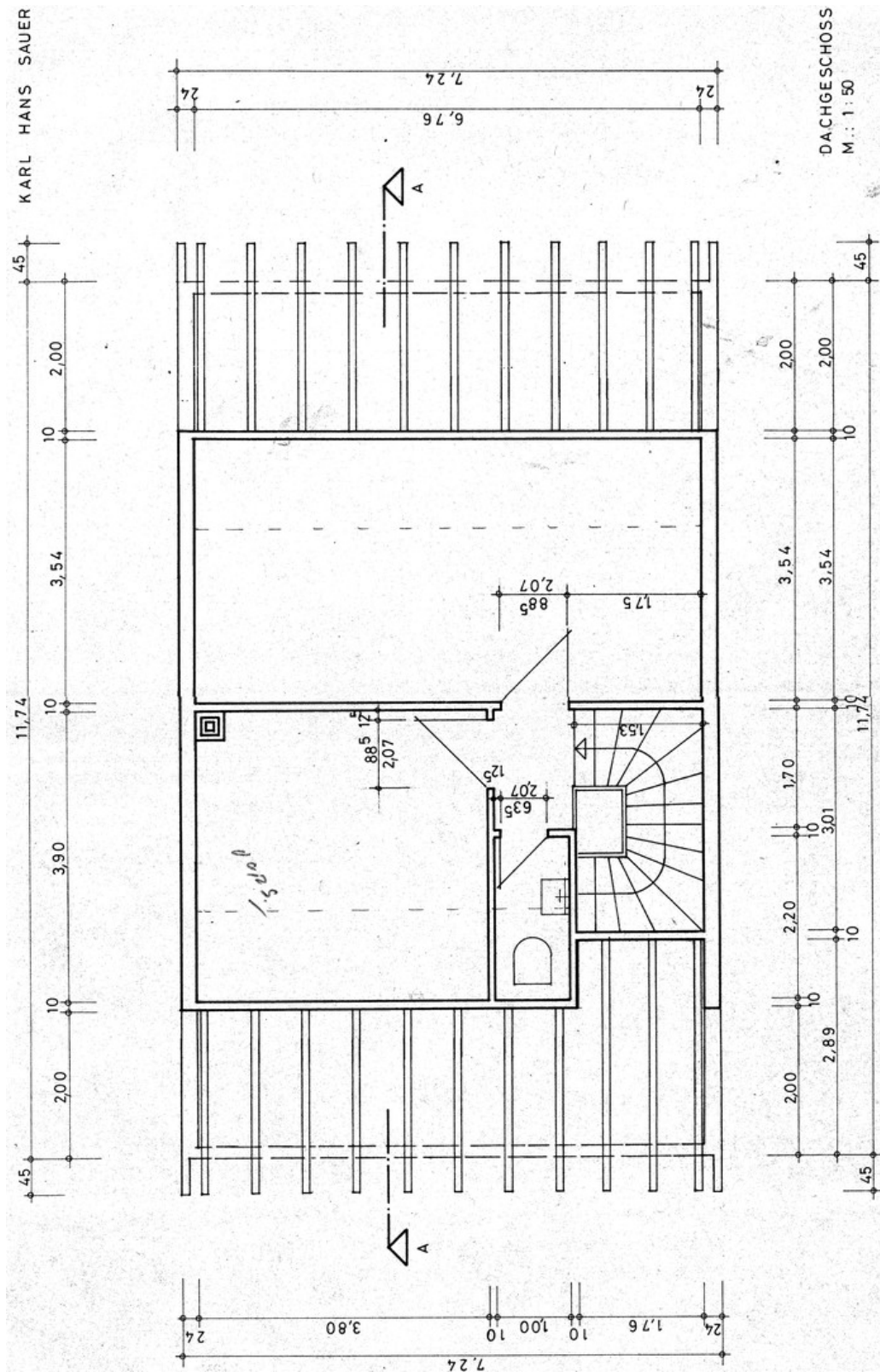
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



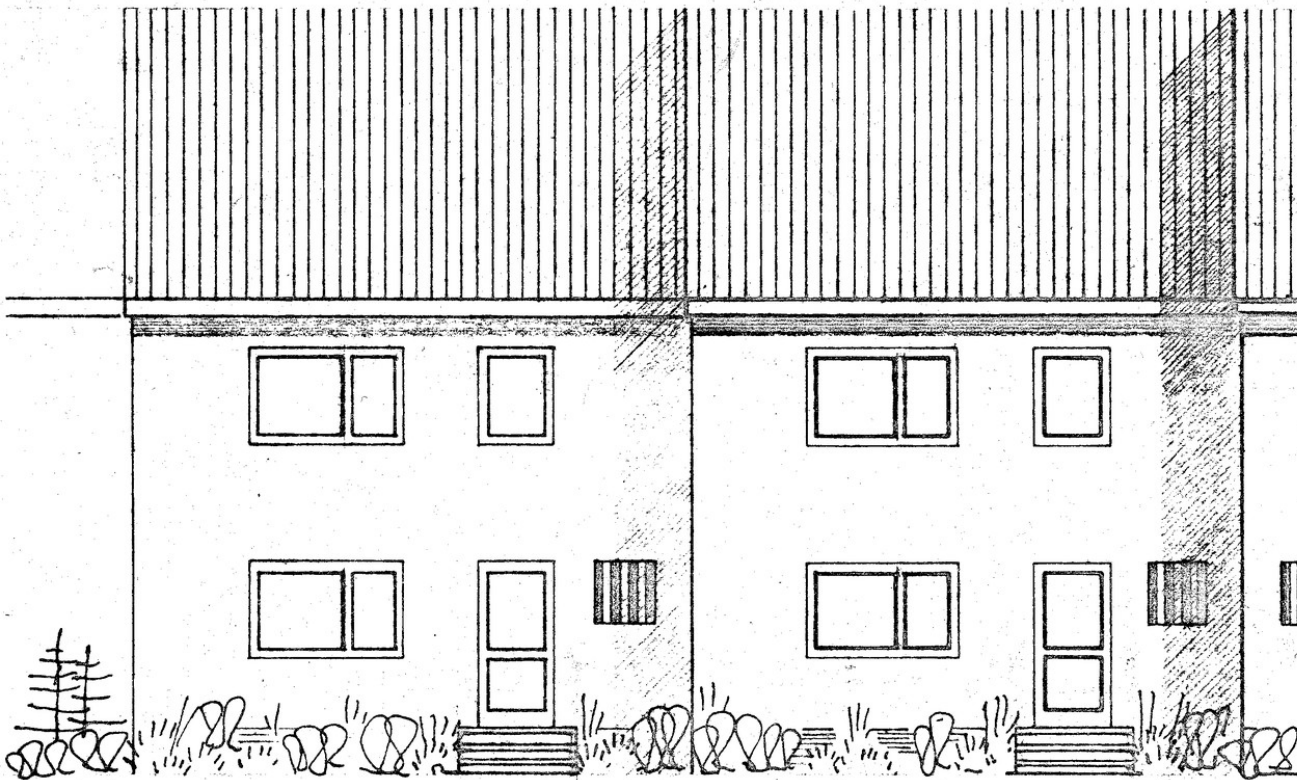
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

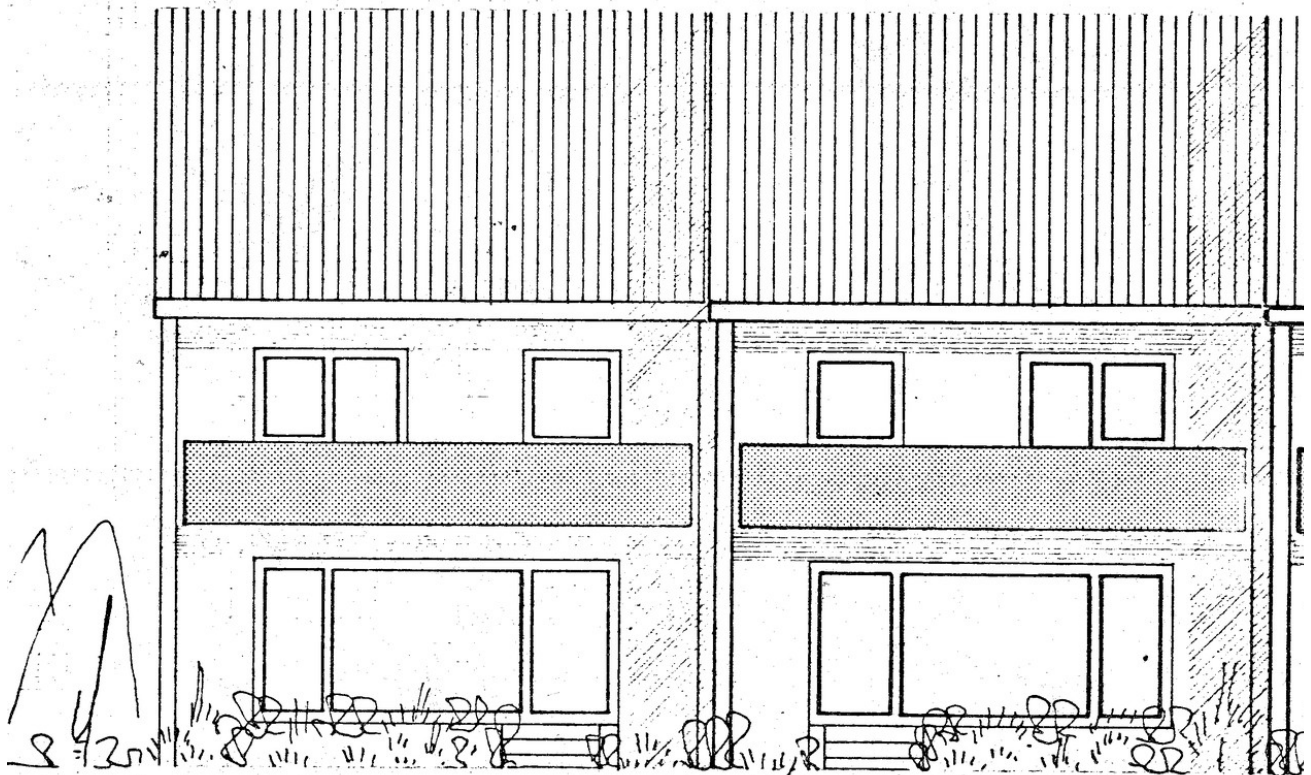


Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

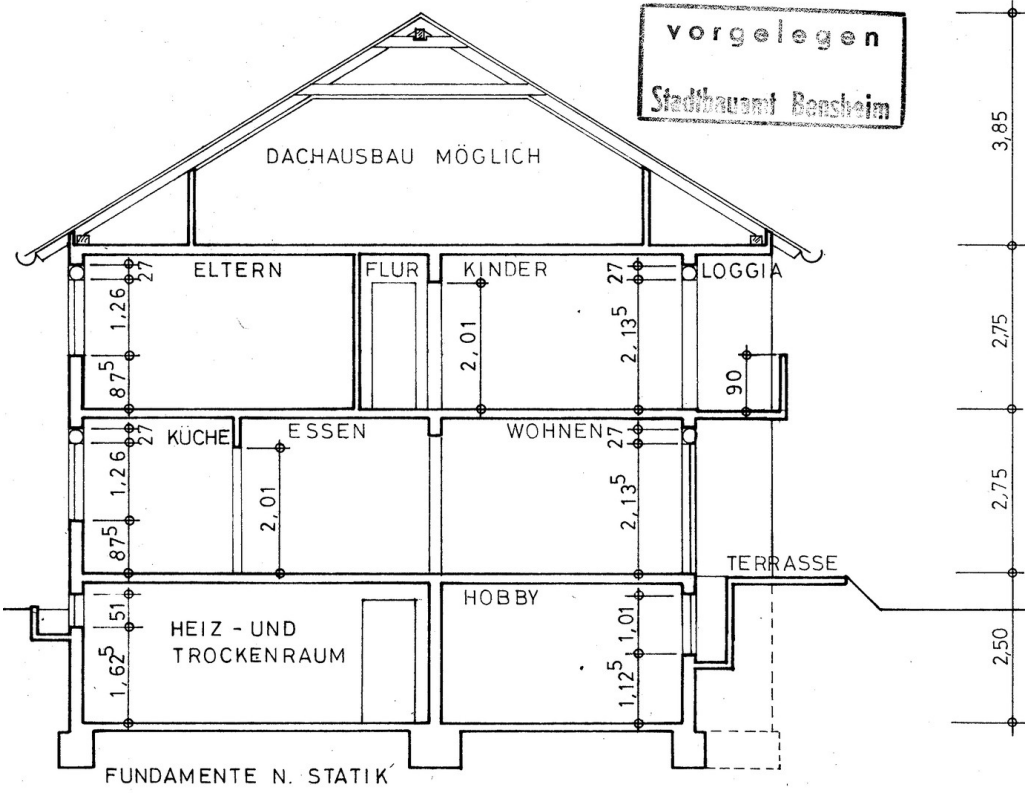


Frontansicht



Rückansicht

Exposé - Grundrisse



Querschnitt Süden rechts