

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bensheim

**Erstbezug nach Sanierung: Stilvolles Wohnen im Villenviertel mit Süd-Terrasse und Gartenanlage.**



Objekt-Nr. **OM-468113**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.000 € + NK**

64625 Bensheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1926	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charme trifft Moderne: Diese frisch sanierte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem repräsentativen, 100 Jahre alten Haus sucht ihre ersten Mieter nach der aufwendigen Renovierung.

Die Wohnung besticht durch eine ideale Raumaufteilung und außergewöhnliche Helligkeit. Alle Wohnräume sind mit Holzboden ausgestattet, der perfekt mit dem historischen Flair des Hauses harmoniert. Die großzügige Küche bietet viel Tageslicht und Raum für Ihre individuellen Vorstellungen – hier können Sie Ihre Traumküche ganz nach Ihrem eigenen Geschmack selbst planen und einrichten.

Ein besonderes Highlight ist die große, sonnige Süd-Terrasse mit Zugang zum weitläufigen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

## Ausstattung

- Wohnkomfort: Erstbezug nach umfassender Sanierung und Renovierung.
- Böden: Holzböden in allen Wohn- und Schlafräumen.
- Küche: Großer, heller Küchenbereich (ohne Einbauküche – zur individuellen Gestaltung durch den Mieter).
- Sanitär: Modernes Bad mit Dusche und WC, sowie ein zusätzliches separates Gäste-WC.
- Außenbereich: Große Sonnenterrasse - Südlage - und großzügiger Garten zur Nutzung.
- Stauraum & Service: Zwei eigene Kellerräume, separater Waschmaschinenraum im Untergeschoss sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradstellplatz und Geräteraum.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen – absolut ruhig gelegen in einem etablierten Villenviertel. Genießen Sie ein exklusives Wohnumfeld mit viel Privatsphäre und grünem Ausblick, kombiniert mit dem besonderen Ambiente eines historischen Gebäudes.

### **Infrastruktur:**

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