Bensheim

Attraktives Wohn-und Geschäftshaus in zentraler Lage!

Objektnummer: 26133888



KAUFPREIS: 4.185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m² • GRUNDSTÜCK: 520 m²

Objektnummer: 26133888 - 64625 Bensheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26133888 - 64625 Bensheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26133888
Wohnfläche	ca. 224 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	2000

Kaufpreis	4.185.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1094 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 420 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1318 m²
Bürofläche	ca. 674 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26133888 - 64625 Bensheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999
Energieausweis gültig bis	09.06.2031		
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26133888 - 64625 Bensheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26133888 - 64625 Bensheim

Ein erster Eindruck

Souverän und unaufgeregt tritt dieses Wohn- und Geschäftshaus auf: ein gepflegter Bau aus dem Jahr 2000, der seine Stärke nicht in lauten Gesten sucht, sondern in einer klaren, belastbaren Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Handel. Auf einem Grundstück von ca. 520 m² verbindet das Haus vier Wohneinheiten mit acht Büroeinheiten und einer Ladeneinheit. Es ist ein Ensemble mit wirtschaftlicher Präsenz und einer Ordnung, die im Alltag trägt.

Der Wohnanteil umfasst ca. 224 m² im Dachgeschoss. Zwei Balkone beziehungsweise Terrassen ergänzen die Wohnungen um private Außenflächen, die dem Haus eine wohnliche Note geben. Die Büroflächen nehmen zusammen ca. 1.094 m² ein und bilden den prägenden gewerblichen Schwerpunkt inklusive einer Ladeneinheit im Erdgeschoss. So entsteht eine ausgewogene Belegung aus regelmäßigem Geschäftsbetrieb, administrativer Nutzung und privatem Wohnen, die dem Gebäude über den Tag hinweg eine lebendige, verlässliche Frequenz verleiht.

Der gepflegte Zustand passt zum Baujahr: modern genug für zeitgemäße Ansprüche, eingespielt genug, um seine Abläufe bereits bewiesen zu haben. Die zentrale Beheizung sorgt für eine durchgehende Versorgung des gesamten Hauses und unterstreicht den professionellen Charakter der Immobilie. Hier wirkt nichts provisorisch; das Gebäude steht fertig gestellt, geordnet und mit einer gewissen Selbstverständlichkeit da. Gerade diese Selbstverständlichkeit ist ein Wert: Flächen, die klar benannt sind, Einheiten, die ihren Platz haben, und ein Nutzungsmix, der nicht erst erklärt werden muss.

Die Netto-Kaltmiete per anno beläuft sich auf € 202.108,56 Euro. Damit rückt neben der baulichen Qualität auch die Ertragsseite deutlich in den Blick. Die Kombination aus Wohnflächen, großzügigem Büroanteil und substantieller Gewerbefläche verleiht dem Objekt eine solide wirtschaftliche Basis. Es ist ein Haus, das nicht von Versprechen lebt, sondern von bestehenden Größenordnungen, nachvollziehbaren Flächen und einem gepflegten Gesamtbild. Ein Objekt mit ruhiger Autorität, geschaffen für langfristiges Denken und einen Eigentümer, der Substanz, Ertrag und Ordnung in einem Gebäude vereint sehen möchte.

Objektnummer: 26133888 - 64625 Bensheim

Ausstattung und Details

Netto Kaltmiete per Anno:
€ 202.108,56
4 Wohneinheiten Wohnfläche gesamt ca. 224m²
8 Büroeinheiten Bürofläche gesamt ca. 674m²
1 Ladeneinheit Gewerbefläche ges. ca. 420m²

Objektnummer: 26133888 - 64625 Bensheim

Alles zum Standort

Bensheim präsentiert sich als wirtschaftlich stabile Mittelstadt im Herzen Hessens, die mit ihrer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und hohen Bildungsquote überzeugt. Die Lage im dynamischen Rhein-Neckar-Raum sowie die exzellente Anbindung an bedeutende Metropolregionen wie Frankfurt, Darmstadt, Heidelberg und Mannheim schaffen ideale Voraussetzungen für Pendler und Fachkräfte.

Die Stadt besticht durch eine sichere Umgebung, eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein vielfältiges Bildungsangebot, ergänzt durch renommierte Universitäten in der Nähe. Das Verkehrsnetz mit Autobahnen und Bahnverbindungen garantiert eine hervorragende Erreichbarkeit, was Bensheim zu einem attraktiven Standort für nachhaltige Investitionen macht.

Im Zentrum der Stadt finden sich zahlreiche hochwertige Annehmlichkeiten, die den Standort besonders wertvoll machen. Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus bietet das nahegelegene Einkaufsangebot mit Supermärkten wie Netto Marken-Discount und Aldi Süd sowie spezialisierten Feinkostläden eine ausgezeichnete Versorgung, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Nähe zum Bahnhof Bensheim, nur etwa drei Minuten zu Fuß, sichert eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr, während mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung zusätzliche Mobilitätsoptionen eröffnen.

Das Gesundheitswesen ist mit einer Vielzahl an Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe hervorragend aufgestellt. Das Heilig-Geist Hospital sowie weitere Kliniken sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was eine umfassende medizinische Versorgung gewährleistet. Die Nähe zu diesen Einrichtungen unterstreicht die Attraktivität des Standorts für eine langfristige Wertstabilität und Nachfrage.

Auch das Bildungsangebot ist für Investoren von Bedeutung: Von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu spezialisierten Bildungseinrichtungen ist alles in fußläufiger Entfernung vorhanden. Dies sorgt für eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum in Bensheim, da Familien und Fachkräfte gleichermaßen von der hervorragenden Infrastruktur profitieren.

Abgerundet wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter gepflegte Parks, kulturelle Einrichtungen wie das Parktheater und ein breites gastronomisches Spektrum mit stilvollen Cafés und Restaurants, die das urbane Leben bereichern. Diese facettenreiche Lebensqualität macht Bensheim zu einem Standort mit stabilen Wertentwicklungschancen und einem attraktiven Renditepotenzial.

Für den anspruchsvollen Investor bietet Bensheim somit eine perfekte Symbiose aus wirtschaftlicher Stabilität, hervorragender Infrastruktur und nachhaltiger Nachfrage. Die kontrollierte Stadtentwicklung und begrenzte Flächenverfügbarkeit sichern die Werthaltigkeit der Immobilien und garantieren eine solide Basis für eine langfristige Kapitalanlage.

Objektnummer: 26133888 - 64625 Bensheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26133888 - 64625 Bensheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim
Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0
E-Mail: bensheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com