

Bensheim

# Attraktives Wohn-und Geschäftshaus in zentraler Lage!

**CODE DU BIEN: 26133888**



**PRIX D'ACHAT: 4.185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 224 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 520 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26133888 - 64625 Bensheim**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26133888 - 64625 Bensheim**

## En un coup d'œil

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN          | 26133888               |
| Surface habitable     | ca. 224 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants        |
| Année de construction | 2000                   |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 4.185.000 EUR                                                             |
| Interest/Investment houses   | Immeuble à usage d'habitation et professionnel                            |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total                | ca. 1.094 m <sup>2</sup>                                                  |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace commercial            | ca. 420 m <sup>2</sup>                                                    |
| Espace locatif               | ca. 1318 m <sup>2</sup>                                                   |
| surface de bureaux           | ca. 674 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |

**CODE DU BIEN: 26133888 - 64625 Bensheim**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.06.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1999                                        |

CODE DU BIEN: 26133888 - 64625 Bensheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26133888 - 64625 Bensheim**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26133888 - 64625 Bensheim**

## Détails des commodités

**Netto Kaltmiete per Anno:**

**€ 202.108,56**

**4 Wohneinheiten Wohnfläche gesamt ca. 224m<sup>2</sup>**

**8 Büroeinheiten Bürofläche gesamt ca. 674m<sup>2</sup>**

**1 Ladeneinheit Gewerbefläche ges. ca. 420m<sup>2</sup>**



**CODE DU BIEN: 26133888 - 64625 Bensheim**

## Tout sur l'emplacement

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.**

**CODE DU BIEN: 26133888 - 64625 Bensheim**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 26133888 - 64625 Bensheim**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Margot-Elaine Wolf-Schneider**

---

**Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim**

**Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0**

**E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**