

Lampertheim / Rosengarten

HUF-Fachwerk-Haus mit großem Garten!

CODE DU BIEN: 26133899



KI-basiertes Bild

PRIX D'ACHAT: 689.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.063 m²

CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

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

CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26133899
Surface habitable	ca. 205 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	689.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 205 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	04.07.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	79.43 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



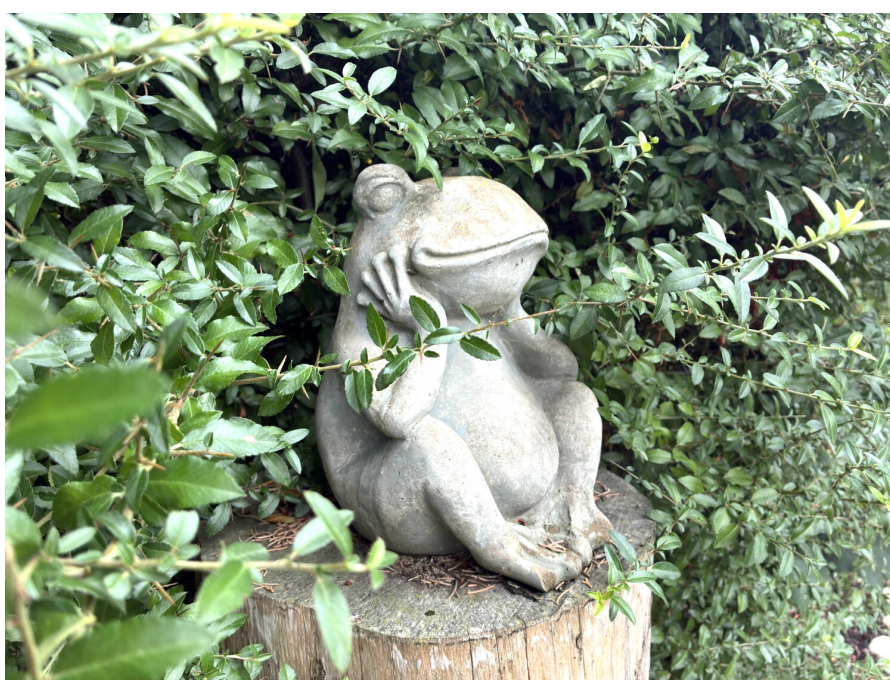
CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

Une première impression

Wohnen in moderner Holz-Glas-Architektur!

Dieses im Jahr 1975 errichtete Einfamilienhaus in charakteristischer Holz-Glas-Architektur vereint zeitlose Eleganz mit großzügigem, lichtdurchflutetem Wohnen. Als HUF Haus Fachwerk 2000, Typ A, steht die Immobilie für die für HUF-Häuser typische offene Bauweise, die großflächige, bodentiefe Verglasungen mit warmen Holzelementen verbindet.

Bereits die Diele mit Windfang vermittelt einen großzügigen und einladenden Eindruck. Von hier aus gelangen Sie in den Flurbereich mit angrenzender Küche. Diese bietet ausreichend Platz, um eine individuelle Wunschküche zu realisieren und gesellige Kochabende mit Familie und Freunden zu genießen.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Die großzügigen Glasflächen eröffnen einen beeindruckenden Blick in den weitläufigen Garten mit seinem alten, gewachsenen Baumbestand. Die unmittelbare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft eine besondere Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung der Gartenanlage.

Das Erdgeschoss wird durch zwei Schlafzimmer sowie ein Duschbad ergänzt.

Über eine charakteristische Holzterrasse erreichen Sie die offene Galerie im Obergeschoss. Durch die großzügige Architektur fällt das Tageslicht bis in das Erdgeschoss und unterstreicht das besondere Raumgefühl dieser Immobilie.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein vielseitig nutzbarer, exklusiver Bereich, der sich beispielsweise als Arbeitsbereich, Bibliothek oder zusätzlicher Wohnraum gestalten lässt. Darüber hinaus stehen Ihnen hier zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone, die sich über die gesamte Hausfront erstrecken. Von hier aus genießen Sie einen weitläufigen Blick über die umliegenden Felder und die offene Landschaft.

Das Kellergeschoss erstreckt sich über die gesamte Grundfläche des Hauses und bietet neben einem großzügigen Hobbyraum mehrere Vorrats- und Abstellräume. Die Beheizung erfolgt über eine Warmluft-Ölheizung aus dem Jahr 2002.

Die Immobilie wurde im Jahr 2024 teilweise saniert und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Sie bietet eine außergewöhnliche Kombination aus großzügiger Architektur, natürlicher Materialität und einem offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzept – ideal für alle, die das besondere Wohnerlebnis eines klassischen HUF-Hauses schätzen.

CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

Détails des commodités

In allen HUF Häusern werden ausschließlich nachhaltige und wohngesunde Materialien verwendet! *

Design, Individualität und Qualität *

Holzfenster teilerneuert *

Markante HUF-Haus-Fliesen *

Bäder teilerneuert *

CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

Tout sur l'emplacement

Lampertheim im Bergstraße-Kreis besticht durch seine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnambiente und hervorragender Anbindung an das dynamische Rhein-Neckar-Gebiet. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und familienfreundliches Umfeld mit moderaten Immobilienpreisen, die großzügigen Wohnraum ermöglichen. Die stabile Marktsituation unterstreicht die Verlässlichkeit dieses Standortes, der durch seine solide Infrastruktur und die Nähe zu urbanen Zentren eine ideale Balance zwischen naturnahem Leben und städtischer Lebensqualität schafft.

In Lampertheim finden Familien ein besonders harmonisches Umfeld vor, das von einer starken Gemeinschaft und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die ruhigen Wohngebiete laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten ein, während die Nähe zu Schulen und Kindergärten das tägliche Familienleben erleichtert. Hier wächst die nächste Generation in einem sicheren und förderlichen Umfeld auf, das Raum für Entwicklung und Geborgenheit bietet.

Die Bildungslandschaft überzeugt mit einer Vielzahl an Kindergärten und Schulen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind – der Kindergarten Rosengarten liegt beispielsweise nur 4 Minuten zu Fuß entfernt. Für weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Ernst-Ludwig-Schule oder die Nibelungenschule sind es etwa 20 Minuten zu Fuß, gut erreichbar auch mit dem Bus. Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Kliniken, Praxen und Apotheken gewährleistet, wobei die DRK Tagesklinik Worms in rund 23 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, darunter der Spielplatz am Rheinufer und der 1. Wormser Schwimmclub Poseidon e.V., beide in etwa 16 bis 18 Minuten zu Fuß erreichbar. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit gemütlichen Restaurants und Cafés wie dem „Krug das Restaurant“, das in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie „Rosengarten Nibelungenstraße“ in nur 1 Minute Fußweg sorgt für eine stressfreie Mobilität im Alltag.

CODE DU BIEN: 26133899 - 68623 Lampertheim / Rosengarten

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

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

www.von-poll.com