



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AND-59712

Familienraum in ruhiger Lage - Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Bensheim-Gronau

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

595.000,00 €

3,57% incl. MwSt. vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	213,0 m²
Grundstücksfläche	1.146,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	3,0
Baujahr	1974
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.05.2035
Energiebedarf	214.3
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	30.05.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Bensheim liegt an der Bergstraße zwischen Frankfurt und Heidelberg und gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar, einer der größten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Die Stadt ist die größte im südhessischen Kreis Bergstraße sowie dessen wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt. Gronau liegt östlich der Stadtmitte und ist mit seinen ca. 650 Einwohnern ein kleiner Stadtteil Bensheims in ländlicher Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Am Römer gewährleistet. Von hier aus sind weitere Stadtteile und umliegende Regionen schnell erreichbar. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt zur A5 in etwa 4,9 Kilometern Entfernung schnell erreichbar, was eine zügige Verbindung zu den umliegenden Städten und dem Flughafen Frankfurt in ca. 55 km Entfernung sicherstellt.

Das Gruneme Lädchen liegt nur ca. 140 Meter entfernt und bietet eine Auswahl an Lebensmitteln für den täglichen Bedarf. Für größere Einkäufe steht ein tegut in 3,4 km Entfernung zur Verfügung oder Sie fahren ins Bensheimer Zentrum, das vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet.

Für Familien ist die Nähe zur Märkerwaldschule ein unschätzbare Vorteil, da diese sich nur wenige Gehminuten entfernt befindet. Auch die Kindertagesstätte Gronau ist bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit kleinen Kindern ungemein erleichtert. Zahlreiche Spielplätze in der Nähe bieten Kindern die Möglichkeit, sich im Freien auszutoben und neue Freundschaften zu schließen.

Die Region rund um Gronau bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Badefreunde kommen im Hallen- und Freibad Basinus sowie am Bensheimer Badensee auf ihre Kosten. Cineasten genießen aktuelle Filme im modernen Luxor-Filmpalast in Bensheim. Kulturinteressierte haben die Qual der Wahl: Das Parktheater, das PiPaPo-Theater, das Varieté Pegasus sowie das Musiktheater Rex bieten ein abwechslungsreiches Programm aus Theater, Musik und Varietékunst. Auch die Weststadthalle trägt mit Sportangeboten und Großveranstaltungen wie Messen und Konzerten zur kulturellen Vielfalt bei. Naturfreunde schätzen die Nähe zum Odenwald, der mit seinen idyllischen Landschaften zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen einlädt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Hanglage wurde 1974 erbaut und erstreckt sich über drei Etagen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 213 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.146 m². Die Immobilie bietet viel Raum zur Entfaltung – innen wie außen – und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine moderne Ausstattung in den Wohnbereichen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Gästezimmer, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer, ein Wasch- und Abstellraum sowie der Heizungsraum und ein separater Raum für die Öltanks. Diese Ebene eignet sich ideal als Gästebereich, für Homeoffice oder als funktionaler Nebenbereich. Das Obergeschoss wurde in den letzten Jahren umfassend saniert – inklusive der kompletten Elektrik – und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Stil. Der offene Wohn- und Essbereich, eine hochwertige Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein elegantes Badezimmer sorgen für ein helles, komfortables Wohnambiente mit Wohlfühlcharakter.

Der Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 2007. Hier erwartet Sie ein großzügiges, offenes Dachstudio sowie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Der weitläufige Garten ist ein Paradies für Kinder und Gartenfreunde und bietet viel Raum zur Entfaltung – ob beim Gärtnern, Entspannen oder Gestalten. Ein Gartenhaus bzw. Geräteschuppen sorgt für Ordnung und Stauraum. Ein Balkon sowie mehrere Terrassen stehen zur Verfügung – hier haben Sie die sprichwörtliche Qual der Wahl, wenn es um Ihren Lieblingsplatz an der Sonne geht.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage, zwei Stellplätze sowie ein Fahrradschuppen zur Verfügung.

Ausstattung

Diese gepflegte Immobilie besticht durch ihre moderne Ausstattung und energieeffiziente Technik. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 8,3 kW hält nicht nur die Stromkosten niedrig, sondern generiert auch Einnahmen durch die Einspeisung ins öffentliche Netz. Ein Warmwasserspeicher mit PV-gespeistem, elektrisch aufheizbarem Heizstab ermöglicht das vollständige Abschalten der Heizung in den Sommermonaten – eine kostensparende und nachhaltige Lösung. Eine SAT-Anlage sowie eine moderne Video-Gegensprechanlage sind ebenfalls vorhanden. Im gesamten Haus steht WLAN zur Verfügung, und alle Zimmer sind zusätzlich mit LAN-Anschlüssen ausgestattet.

Im Obergeschoss sorgt ein unempfindlicher und pflegeleichter Ceraminboden für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gesellige Abende und entspannte Stunden. Die Küche liegt direkt neben dem Essplatz – perfekt für kurze Wege beim Servieren. Die hochwertige, erst zwei Jahre alte Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

verfügt über ein Induktionskochfeld, eine Spülmaschine sowie einen modernen Dunstabzug.

Beide Tageslichtbäder sind deckenhoch gefliest und jeweils mit Walk-In-Dusche, WC, Waschbecken und einem Handtuchwärmer ausgestattet. Die neutralen Fliesen ermöglichen es Ihnen, Akzente ganz nach Ihren Lieblingsfarben zu setzen.

Das Dachgeschoss ist über eine stilvolle Edelstahlterasse erreichbar und mit hellem Ahorn-Parkett sowie elektrischen Jalousien ausgestattet. Die vorhandenen Wasser- und Abwasseranschlüsse bieten ideale Voraussetzungen für den Einbau eines weiteren Badezimmers oder einer kleinen Küchenzeile – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Im Erdgeschoss wurden Fliesen, PVC und Teppichböden kombiniert. Der separate Wasorraum bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Besonders praktisch: Den derzeitigen Eigentümern ist es gelungen, den vorhandenen Raum optimal zu nutzen. Stauraum wurde clever unter den Dachschrägen integriert, und der Platz unter der Treppe mit großen Schubladen ausgestattet – ideal für Ordnung und Struktur im Alltag.

In den warmen Monaten lädt der Garten zum Entspannen ein. Beobachten Sie Ihre Kinder beim Spiel oder genießen Sie gesellige Stunden mit Familie und Freunden bei einem guten Getränk unter freiem Himmel. In der kalten Jahreszeit sorgt eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2011 für wohlige Wärme. Ein Speckstein-Kaminofen ist bereits vorhanden und kann von Ihnen eingebaut werden, um eine zusätzliche, gemütliche Wärmequelle im Wohnbereich zu schaffen.

Man könnte noch viel schreiben ..., doch schauen Sie selbst. Wandern Sie mittels unseres virtuellen 3D-Rundgang durch das Haus und vereinbaren Sie bei Gefallen einen Besichtigungstermin mit uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Hinweis: Der 3D-Rundgang zeigt die aktuellen Raumansichten. Einige der Fotos enthalten von einer KI generierte Möblierungsvorschläge.

Wir bieten folgendes Prozedere für die Immobilienbesichtigung an:

- 1. Schauen Sie unser aussagekräftiges Exposé an**
- 2. Wandern Sie mittels unseres 360° Rundgangs durch die Immobilie. Kopieren Sie dazu folgenden Link:**

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3122973>
- 3. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen nur bei Vorliegen eines Finanzierungszertifikates bzw. Bonitätsnachweises durchführen.**
- 4. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte senden Sie uns dazu über den Button „Anbieter kontaktieren“ Ihre vollständigen Kontaktdaten (incl. Ihrer Telefonnummer für Absprache eines Besichtigungstermins). Wir bitten um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen beantwortet werden können.**

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die im Exposé ausgewiesene Käuferprovision ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

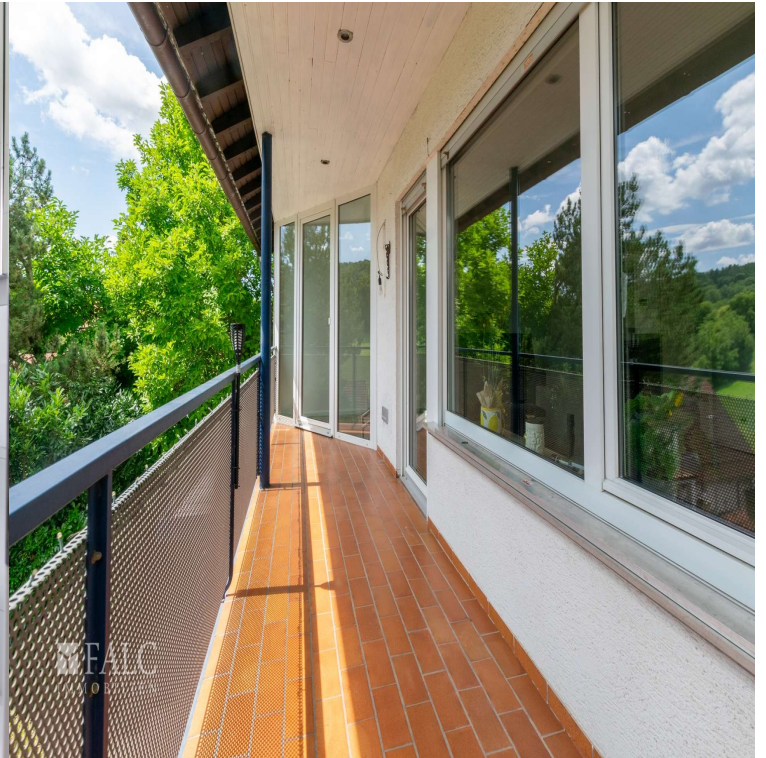
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

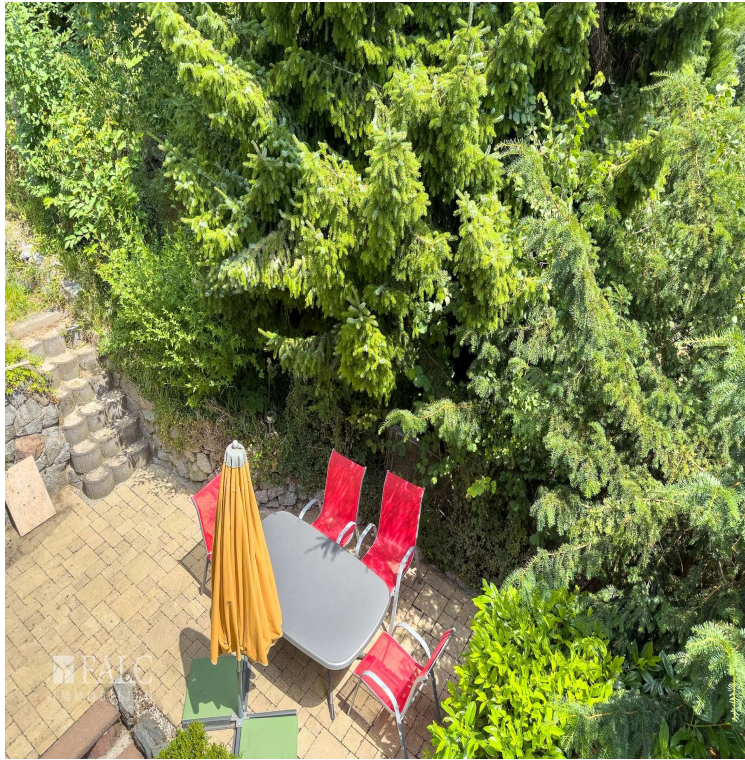
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

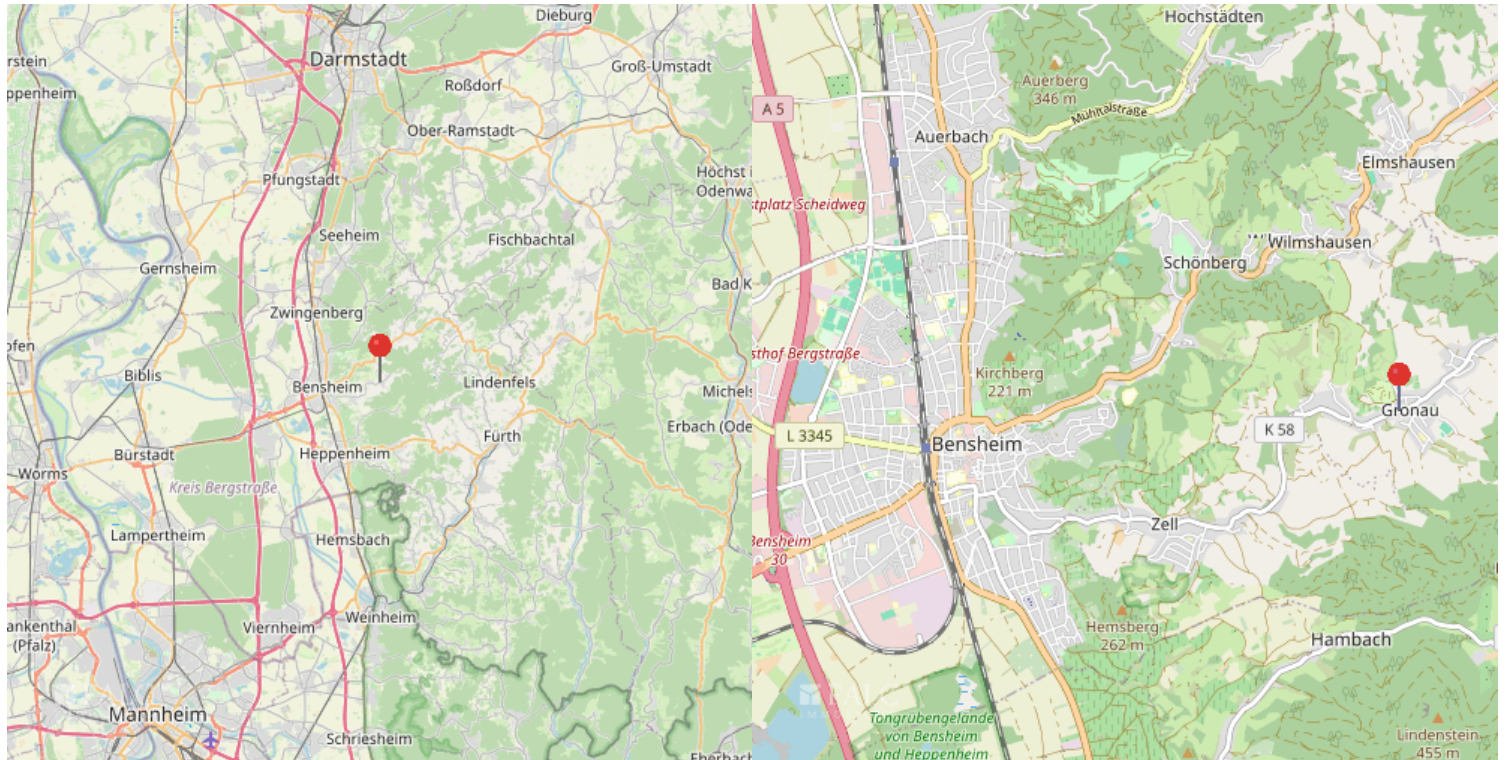
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



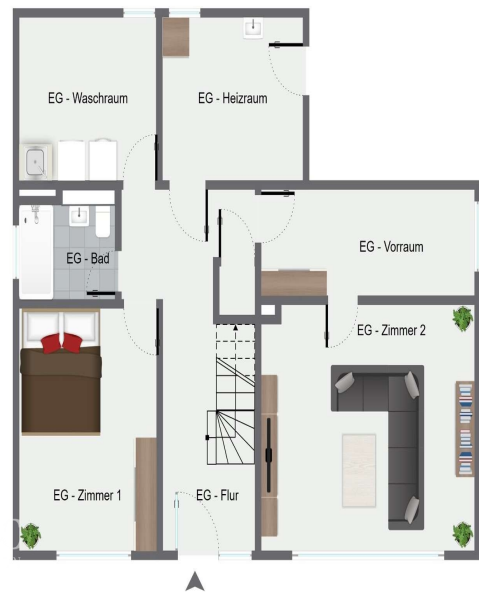
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

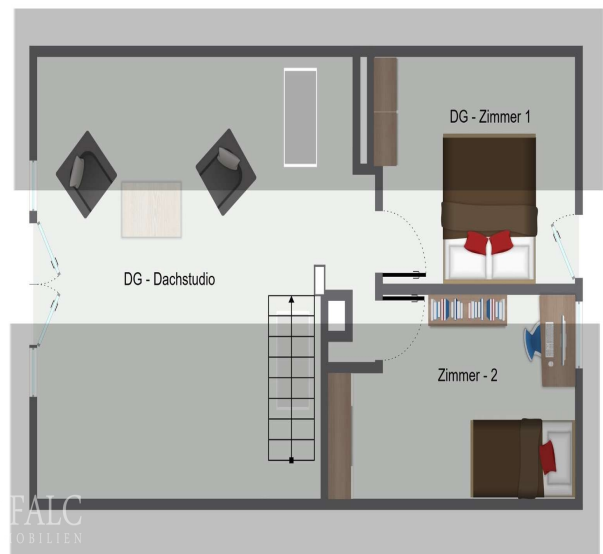
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)