

ID 105-KH-MR



**GEPFLEGTES 2-FH IN VERKEHRSBERUHINGTER LAGE VON
LAMPERTHEIM-HOFHEIM**

Elisabethenstr. 28 in 68623 Lampertheim / Hofheim

www.orange-immobilien.de

DAS OBJEKT UND DIE DETAILS



FAKTEN

Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1973
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	131,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.03.2033
Baujahr lt.	1973
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Öl

ZAHLEN

Wohnfläche	249 m ²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	3
Größe Grundst.	394 m ²
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Wohneinheiten	2
Kaufpreis	575.000,00 €
Provision	2,5% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis pro qm	2.369,48 €

DAS OBJEKT UND DIE DETAILS

BESCHREIBUNG

Dieses 2-Familienhaus mit drei Etagen wurde ursprünglich 1973 als Bungalow massiv in einer sehr ruhigen Lage von Hofheim erbaut.

1994 wurde das Haus aufgestockt und hat zwei weitere Etagen in Form einer großzügigen Maisonette-Wohnung neu hinzugewonnen. Insgesamt verfügt das Gebäude nun über eine Wohnfläche von ca. 240 m² auf einem Grundstück von 394 m². Es bietet Ihnen in der Wohnung im Erdgeschoss bis zu drei Schlafzimmer und im Ober- und Dachgeschoss, befinden sich bis zu sechs weitere Schlafzimmer.

Diese Immobilie eignet sich somit perfekt für zwei Generationen mit entsprechendem Platzbedarf, oder ist für die (Teil-)Vermietung ideal.

Dieses Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Straße und ist von Gärten umgeben. Da passt es gut, dass die Wohnung im Erdgeschoss neben einem Wintergarten, auch eine großzügige Terrasse zum Garten hat und die Wohnung darüber besitzt einen gemütlichen Balkon.

Die Ruhe und die Zeit im Freien sind hier also ideal zu nutzen.

Auf dem Grundstück steht auch eine Garage und im hinteren Teil befindet sich eine Werkstatt, bzw. ein geräumiger Abstellraum. 2 weitere Stellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Ein Geräteschuppen im Garten hinten, rundet dieses Immobilienangebot noch ab.

DAS OBJEKT

AUSSTATTUNG

Befuerung	Öl	Bauweise	Massiv
Heizungsart	Zentralheizung	Balkon	Ja
Etagenzahl	3	Terrasse	Ja
Stellplätze	1 Garage	Verfügbar ab	nach Absprache
Dachform	Satteldach		

DAS OBJEKT

HIGHLIGHTS

- 2 Familienhaus auf 394 m² Grundstück
- angebautes Treppenhaus

- Wohnung Erdgeschoss ca. 88 m² und 4 Zimmer
- Wintergarten
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Einbauküche
- Abstellraum
- große Terrasse mit Markise

- Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss ca. 154 m² und 8 Zimmer
- großes, offenes Wohn- und Esszimmer
- Balkon mit Markise
- 2 Bäder, eins mit Badewanne und WC, eins mit Dusche und WC
- Einbauküche
- Vorratsraum
- Hauswirtschaftsraum
- 5 Zimmer im DG
- Abstellraum

- Garten rund um das Haus
- Garage mit angrenzender Werkstatt
- 2 Stellplätze
- Geräteschuppen

GRUNDRISSSE DES OBJEKTS

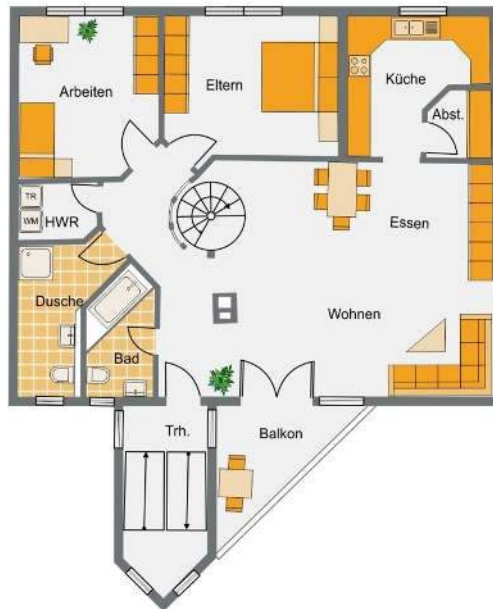


Grundriss Erdgeschoss

GRUNDRISSSE DES OBJEKTS



Wir vermarkten
DIE IMMOBILIE



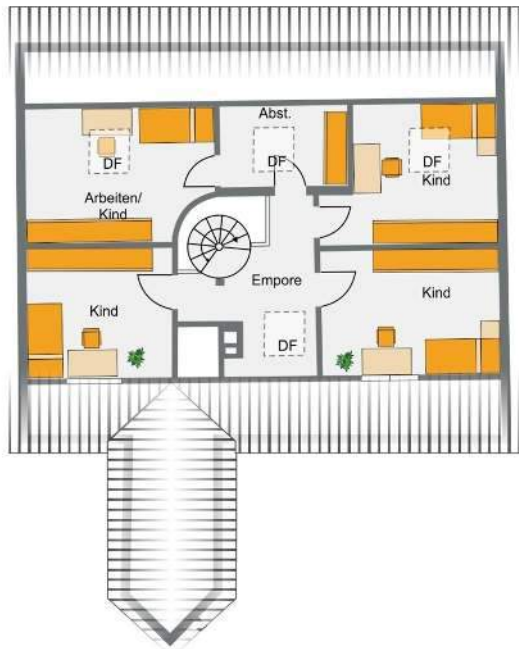
Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss

GRUNDRISSSE DES OBJEKTS



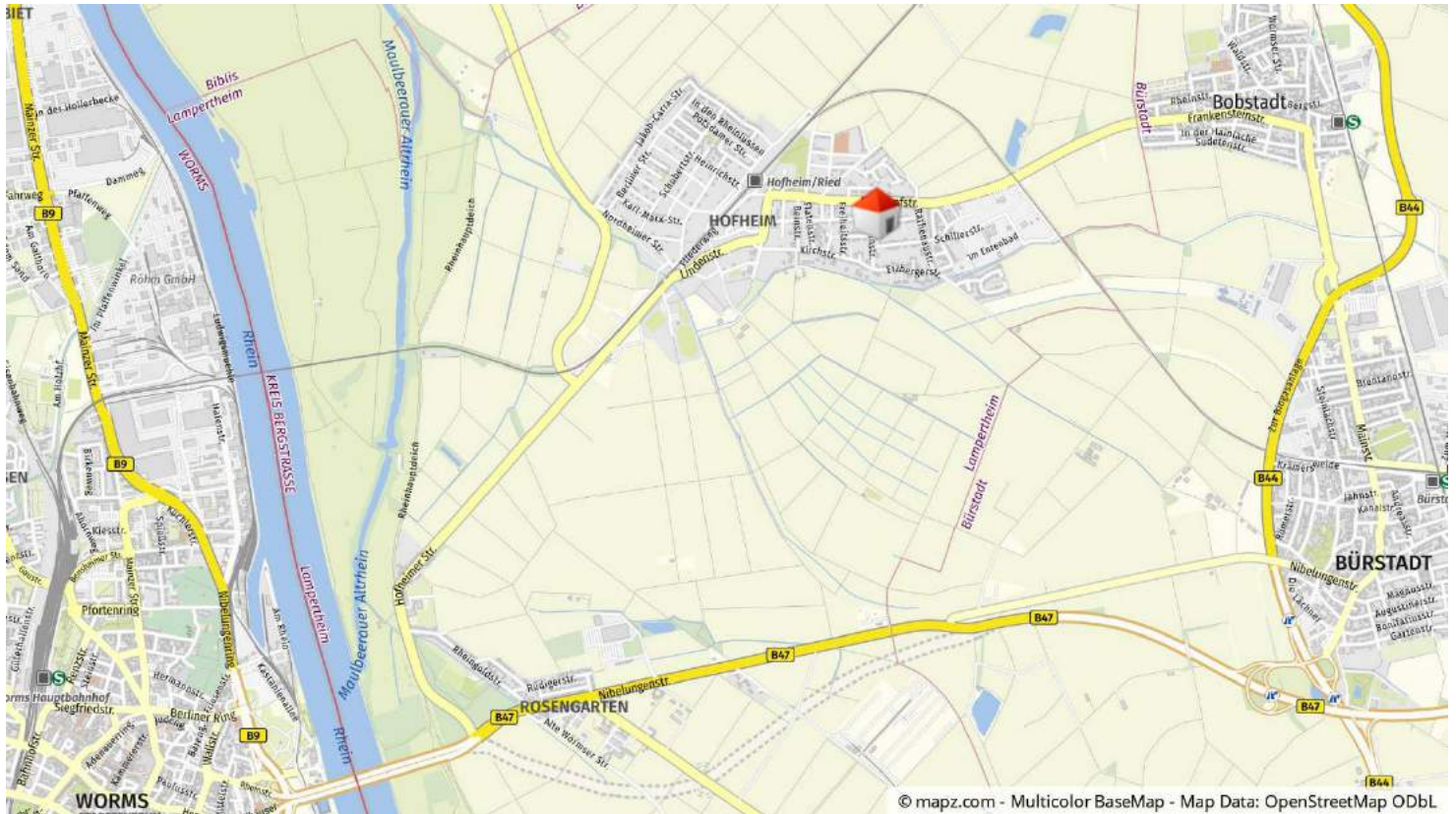
Wir vermarkten
DIE IMMOBILIE



Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

LAGE/FAKTEN UND UMGEBUNG



LAGE

Lampertheim liegt rechtsrheinisch im südhessischen Teil der Oberrheinischen Tiefebene am Naturschutzgebiet Lampertheimer Altrhein (Altrheinarm). Die Stadt grenzt an die Gemeinden Biblis, Bürstadt, Lorsch, Viernheim (alle im Kreis Bergstraße), Hemsbach (im Rhein-Neckar-Kreis), im Westen an die kreisfreie Stadt Worms und die Gemeinde Bobenheim-Roxheim (beide Rheinland-Pfalz) sowie im Süden an Mannheim bzw. seine Ortsteile Sandhofen und Kirschgartshausen (Baden-Württemberg).

Sie ist die drittgrößte Stadt im Kreis Bergstraße.

Die Immobilie liegt im Norden von Lampertheim, im Stadtteil Hofheim.

Die nächstgelegene größere Stadt ist das etwa vier Kilometer südwestlich gelegene Worms. Nachbarorte sind Nordheim, Wattenheim (beide im Norden), Biblis (Nordosten), Bobstadt (Osten), Bürstadt (Südosten), Rosengarten und Worms (beide im Südwesten). Mannheim ist als nächstgelegene Großstadt etwa 20 Kilometer entfernt, bis Frankfurt am Main sind es 55 Kilometer. Erwähnenswert ist die periphere Lage Hofheims zur Kernstadt Lampertheim, weshalb zahlreiche zentrale Dienste von der Bevölkerung eher in Worms oder Bürstadt in Anspruch genommen werden.

FOTO GALERIE



Wohnzimmer OG (2)



offenes Wohn- + Esszimmer OG (2)

FOTO GALERIE



Wohnzimmer OG



Essbereich OG

FOTO GALERIE



offenes Wohn- + Esszimmer OG



Wohn- + Esszimmer OG

FOTO GALERIE



Bad 1 OG (2)



Bad 1 OG

FOTO GALERIE



Bad 2 OG



Bad 2 OG (2)

FOTO GALERIE



Küche OG



Küche OG (2)

FOTO GALERIE



Flur OG (2)



Schlafzimmer OG

FOTO GALERIE



Schlafzimmer OG (2)



Arbeitszimmer OG

FOTO GALERIE



Flur OG



Treppe zum DG

FOTO GALERIE



Zugang DG



Treppenabgang

FOTO GALERIE



Flur DG (2)

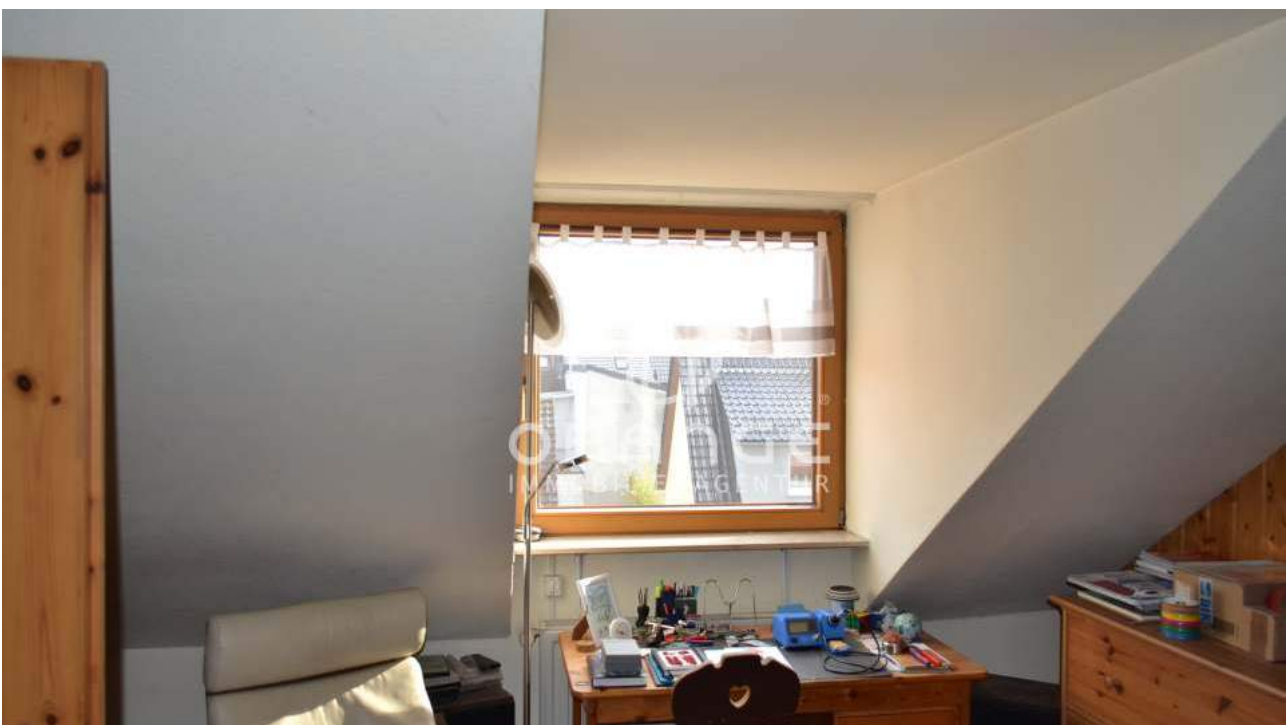


Flur DG

FOTO GALERIE



Kinderzimmer 1 DG



Kinderzimmer 1 DG (2)

FOTO GALERIE



Kinderzimmer 2 DG



Kinderzimmer 2 DG (2)

FOTO GALERIE



Kinderzimmer 3 DG



Kinderzimmer 3 DG (2)

FOTO GALERIE



Kinderzimmer 4 DG

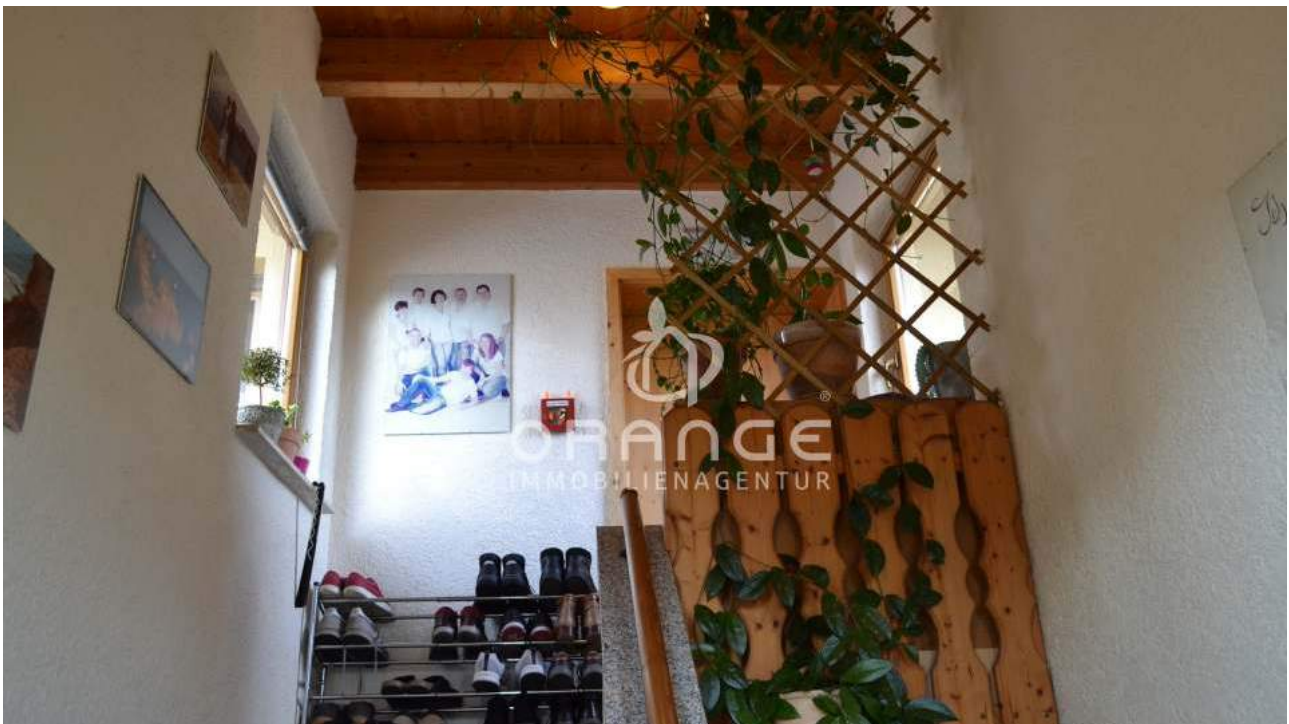


Abstellraum DG (2)

FOTO GALERIE



Abstellraum DG



Eingang OG

FOTO GALERIE



Treppenhaus (2)



Treppenhaus

FOTO GALERIE



Flur EG (2)



Flur EG

FOTO GALERIE

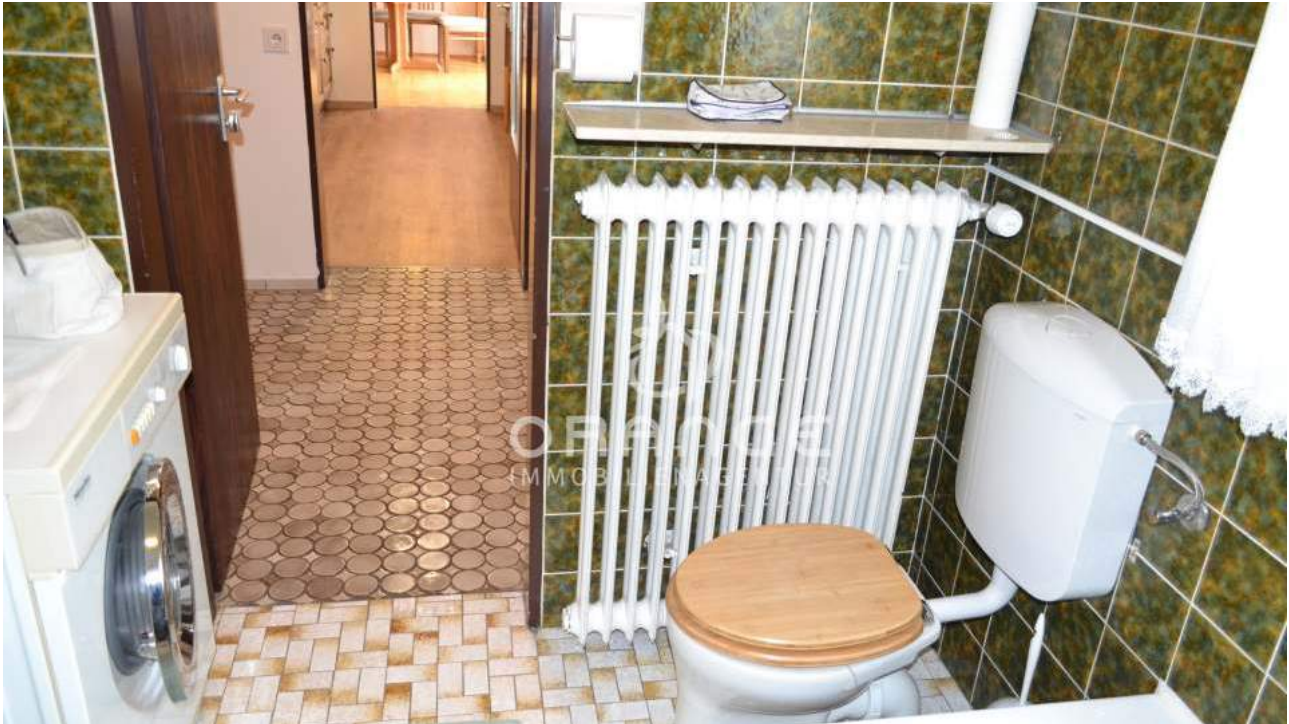


Bad EG



Bad EG (2)

FOTO GALERIE



Bad EG (3)



Küche EG

FOTO GALERIE



Küche EG b



Esszimmer EG

FOTO GALERIE



Wohnzimmer EG



WZ EG mit Wintergarten

FOTO GALERIE



Wintergarten



Schlafzimmer EG

FOTO GALERIE



Kinderzimmer 2 EG



Kinderzimmer 1 EG

FOTO GALERIE



Gäste-WC EG



Terrasse (2)

STANDORT

Bensheim

Ihr persönlicher
Ansprechpartner

Martin Rustemeyer

Mobil: 0172 / 182 761 0

Telefon: 0172 / 182 761 0

martin.rustemeyer@orange-immobilien.de

www.orange-immobilien-bensheim.de



SONSTIGES

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an ORANGE Immobilienagentur Bensheim - Martin Rustemeyer, selbst. Immobilienmakler, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach notariellem Kaufvertrag zu leisten. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Alle Angaben basieren auf uns erteilten Informationen vom Eigentümer oder von Dritten. Ein Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet. Jeder ORANGE Immobilienagentur Kooperationspartner und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Rechnung/Verantwortung.

Der Verkauf erfolgt im Alleinauftrag.





Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?



WIR SIND IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER MIT REGIONALER EXPERTISE FÜR DEN IMMOBILIENVERKAUF!

Profitieren Sie von:

- Innovativen Vermarktungskonzepten
- Hochwertigen Darstellungsmöglichkeiten
- Unserem überregionalen Netzwerk
- Persönlicher Betreuung vom Erstgespräch bis zur Beurkundung

**Nehmen Sie jetzt Kontakt mit Ihrem
persönlichen Immobilienmakler auf!**

UNSERE PHILOSOPHIE

ORANGE – EINE AUFFALLENDE FARBE

Modern. Zielstrebend.
Unverwechselbar.
Regional vor Ort.

„Die Vermarktung von Immobilien bedeutet für uns, fair und ehrlich zu handeln, eine unverwechselbare Dienstleistung zu bieten und die Erwartungen zu übertreffen.“

So auch der Leitgedanke. Ziel ist es, durch unverwechselbare Dienstleistungen, mit absoluter Zielstrebigkeit und einem hohen Maß an modernster Qualität eine neuartige Immobilienagentur zu führen. Von der Vermittlung einer Immobilie, zur Finanzierung bis hin zum Ansprechpartner bei Steuerfragen, sind wir die "Schnittstelle" um Ihnen die Entscheidung so einfach wie möglich zu machen. "Alles in allem sind wir für Sie die perfekte Kombination aus modernster Vermarktung und regionaler Kenntnisse, technologiebegeistertem Arbeiten sowie stets auf Ihrer Augenhöhe!" Jeder Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Die Maklererlaubnis nach §34c GewO liegt jeweils vor.

Ihre Immobilienmakler der ORANGE Immobilienagentur

Bensheim

Weierstr. 4 | 64625 Bensheim

info@orange-immobilien-bensheim.de

www.orange-immobilien-bensheim.de



Dienstleistung

Vermittlung von Immobilien für
Immobilienverkäufer,
Immobilienvermieter und Bauträger

Immobilien

Häuser, Wohnungen, Grundstücke,
Gewerbe- und
Kapitalanlageobjekte

Verkaufswertermittlung

Marktgerechte Verkaufswert-
berechnung oder reversionssicheres
Immobilien Gutachten

Beratung

Ihr Anliegen ist unsere Herausforderung



ORANGE Immobilienagentur



ORANGE Immobilienagentur



orange_immobilienagentur



ORANGE Immobilienagentur