

Bensheim

# Einmaliges Wohnanwesen mit verschiedenen Nutzungsoptionen, beste Lage in Auerbach!

Objektnummer: 25133851



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 548 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.273 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

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

Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25133851   |
| Wohnfläche   | ca. 548 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 13         |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1967       |
| Stellplatz   | 4 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.390.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 231 m²                                                                |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche                                  |

Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 194.95 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1967           |

Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Ein erster Eindruck

Das exklusive Traumhaus mit Innenschwimmbad in den Auerbacher Weinbergen beeindruckt durch eine Ausstattung, die in jeder Hinsicht allen Ansprüchen gerecht wird.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die besondere Atmosphäre: lichtdurchflutete Räume, offene Grundrisse und eine klare, zeitlose Architektur schaffen ein harmonisches Wohngefühl mit großzügiger Weite.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 548 Quadratmetern verteilen sich drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten, die durch ein elegantes Aufzugssystem bequem und barrierefrei miteinander verbunden sind.

Jede Einheit bietet ihren Bewohnern individuelle Rückzugsorte, kombiniert mit hochwertigem Wohnkomfort – ideal für Mehrgenerationen, Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage.

Besonders im Erdgeschoss eröffnen bodentiefe Fensterfronten den Blick in den Garten und lassen Innen- und Außenräume miteinander verschmelzen. Der, mit viel Liebe zum Details, angelegte Garten versprüht einen wunderschönen toskanischen Flair. Verschiedene Ebenen und unterschiedliche Bepflanzungen lassen jedes Gärtnerherz höher schlagen.

Hochwertige Materialien, edle Oberflächen und eine konsequent durchdachte Raumgestaltung prägen das gesamte Haus.

Jede Wohneinheit verfügt über eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten sowie großzügige Wohn- und Essbereiche, die direkt auf die Terrasse oder die Balkone führen.

Mehrere Stellplätze sowie eine großzügige Doppelgarage runden das Angebot ab.

Dieses gepflegte Wohnensemble in Auerbach ist ein echtes Unikat: eine stilvolle Kombination aus Luxus, Natur und Funktionalität.

Ideal für Familien, Investoren oder Menschen, die das Besondere suchen – mit Raum für Generationen, Gäste oder Homeoffice in exklusivster Lage.

Ein Ort, an dem Wohnen zu einem Lebensgefühl wird.

Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim

## Ausstattung und Details

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten\*  
Wohnen und Arbeiten\*  
Moderne Aufzuganlage\*  
Drei separate Wohnungen\*  
Offener Kamin\*  
Beheiztes Hallenschwimmbad\*  
Hochwertige Küchen\*  
Traumhafter Garten\*  
Direkt an den Weinbergen gelegen\*  
Doppelgarage mit E- Ladestation\*  
Sehr schöne Terrassenbereiche\*

**Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim**

## Alles zum Standort

In absoluter Spitzenlage von Auerbach an der Bergstraße, direkt am Fuße der idyllischen Weinberge, befindet sich dieses außergewöhnliche Anwesen auf einer Grundstücksgröße von ca. 1.273 m². Umgeben von Natur, Sonne und Ruhe bietet es ein Höchstmaß an Privatsphäre – und dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants sowie der Bahnhof nur wenige Minuten entfernt.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und perfekter Infrastruktur macht diese Lage zu einer der begehrtesten in der Region.

Der Kurort Auerbach ist ein Stadtteil von Bensheim und liegt malerisch an den Weinbergen mit herrlichem Blick zum Auerbacher Schloss. Von hier aus lassen sich herrliche Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen unternehmen.

Durch die günstige Lage zwischen zwei Autobahnanbindungen erreicht man über die A5 und A67 die Metropolregionen Darmstadt, Frankfurt, Mannheim und Heidelberg in ca. 20-40 Minuten mit dem Pkw.

**Objektnummer: 25133851 - 64625 Bensheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.11.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 194.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Objektnummer: 25133851 - 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](mailto:bensheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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