Bensheim

Charmante Landhausvilla in bester Hanglage von Auerbach – verborgen gelegen mit unvergleichlicher Aussicht!

Objektnummer: 26133869

KAUFPREIS: 1.045.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.088 m²

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

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

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26133869
Wohnfläche	ca. 300 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.045.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	101.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.11.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Die Immobilie

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Die Immobilie

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Die Immobilie

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Die Immobilie

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Die Immobilie

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Die Immobilie

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Die Immobilie

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Die Immobilie

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Die Immobilie

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Die Immobilie

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Ein erster Eindruck

In absoluter Bestlage von Auerbach präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa im klassischen Landhausstil als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Großzügigkeit, Privatsphäre und einen unvergleichlichen Ausblick zu schätzen wissen.

Das, im Jahr 1977 errichtete, Anwesen begeistert mit zeitloser Architektur, einem repräsentativen Walmdach sowie einer harmonischen Einbettung in ein weitläufiges Grundstück mit ca. 2.088 m² Fläche.
Besonders hervorzuheben ist die äußerst ruhige und sichtgeschützte Umgebung, die Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Exklusivität bietet.

Der Lebensmittelpunkt der Villa befindet sich im Erdgeschoss. Großzügige Wohn- und Aufenthaltsbereiche mit fließenden Übergängen schaffen ein komfortables Wohnerlebnis auf einer Ebene.
Große Fensterflächen eröffnen beeindruckende Blickachsen in den Garten sowie weit über die Rheinebene — ein Panorama, das zu jeder Tageszeit begeistert.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 300 m² bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, repräsentatives Wohnen oder anspruchsvolles Arbeiten von Zuhause.

Ein besonderes Highlight bildet der hauseigene Schwimmbadbereich, der das exklusive Wohngefühl perfekt ergänzt und dem Anwesen einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert verleiht.

Der parkähnliche Garten überzeugt mit altem Baumbestand und zahlreichen geschützten Rückzugsorten. Die einzigartige Kombination aus Aussicht, Ruhe und Privatsphäre macht diese Immobilie zu einem echten Refugium in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region.

Diese Villa vereint klassische Architektur, außergewöhnliche Lagequalitäten und großzügiges Wohnen auf eindrucksvolle Weise. Eine Doppelgarage ergänzt dieses Angebot.

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Ausstattung und Details

Doppelgarage*
Repräsentativer Eingangsbereich mit hochwertigen Villeroy und Boch Fliesen*
Großzügige Fensterfronten*
Absolute Privatsphäre*
Offener Kamin*
Tolles Grundstück mit vielen Möglichkeiten*
Ausbaureserven im Dachgeschoss*
Wohnen auf einer Ebene*
Hallenschwimmbad mit Zugang in den Westgarten*
Weitläufige Nutzfläche im Untergeschoss*
Brenner der Heizung getauscht in 2006*

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Auerbach, einem der begehrtesten Stadtteile der Bensheim an der Hessischen Bergstraße. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Villenanwesen, viel Grün und einer außergewöhnlich ruhigen Wohnatmosphäre.

Auerbach verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in kurzer Entfernung. Kindergärten sowie Schulen aller Bildungsstufen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Lage am Fuße des Odenwaldes bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege, Weinberge sowie weitläufige Naturflächen prägen das attraktive Umfeld. Gleichzeitig genießen Sie von dieser besonderen Wohnlage aus beeindruckende Ausblicke über die Rheinebene bis hin zur Pfalz.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A67 erreichen Sie die Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar in kurzer Zeit. Die Städte Frankfurt am Main, Heidelberg und Mannheim sind sowohl mit dem Auto als auch per Bahn komfortabel erreichbar.

Die Kombination aus exklusiver Wohnlage, hoher Lebensqualität, landschaftlicher Schönheit und hervorragender Infrastruktur macht Auerbach zu einem der attraktivsten Wohnstandorte an der Bergstraße.

Objektnummer: 26133869 - 64625 Bensheim

Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26133869 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

---

www.von-poll.com