

Bensheim / Auerbach

# Hier liegt Ihnen die Bergstraße zu Füßen!

Objektnummer: 24133742



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

**KAUFPREIS: 1.275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.091 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

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

Objektnummer: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24133742	Kaufpreis	1.275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin
Baujahr	1969		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

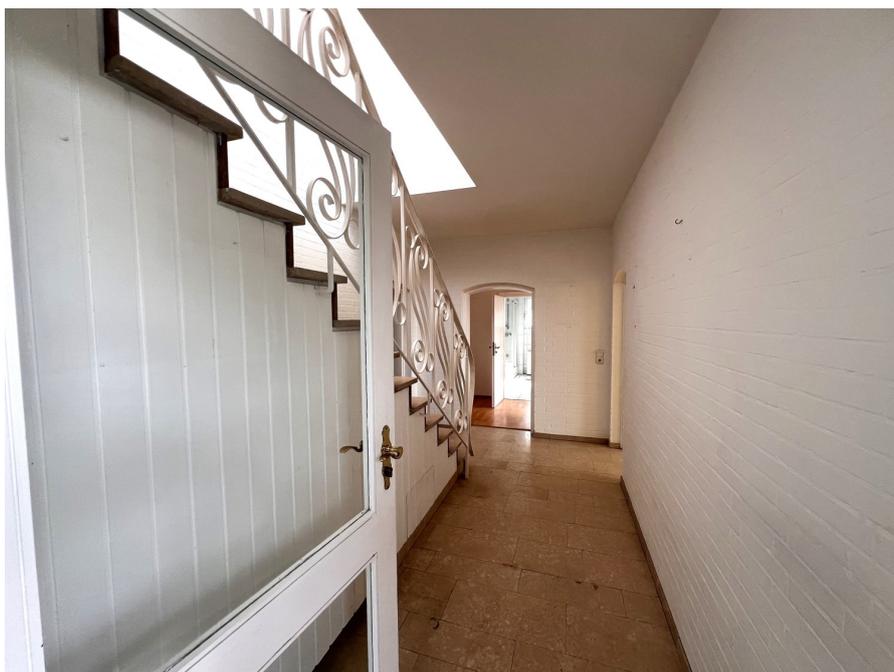
Objektnummer: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Elektro

Objektnummer: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## Ein erster Eindruck

Das Herzstück dieser einmaligen Immobilie ist sicherlich das großzügig angelegte Grundstück mit seiner Größe von ca. 1.091 m<sup>2</sup>, und es wird nach einem in den vergangenen Jahren weitgehend vollzogenem Eigentümer- und Generationswechsel auf längere Sicht gesehen wohl das letzte seiner Art und Größe in dieser speziellen Premiumlage Auerbachs sein. „Speziell“ vor allem insofern, als das eine Immobilie für eine zukunftsweisende und zeitgemäße energetische Planung kaum optimaler gelegen sein kann. Die Hanglage und die exponierte Süd- Südwestausrichtung verleihen diesem Grund und Boden eine besondere Wertigkeit - vor allem mit Blick auf eine langfristig angelegte, autarke, nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung. Darüber hinaus bringt diese Lage sowohl vom Garten her als auch von der Dachterrasse des Hauses aus einen einmaligen Ausblick in die Weite der Rheinebene mit sich, der seines Gleichen sucht. Im Haus selbst sorgen große Fensterflächen auf den vorhanden zwei Ebenen - Erd- und Obergeschoss - für helle Räumlichkeiten und bieten verschiedene Blickwinkel in den Garten bzw. in die Rheinebene. Im oberen Stockwerk wurde ein Kamin in den Wohnbereich integriert, an den ein kleiner Wintergarten mit Blick ins Grüne angrenzt. Mit Grundriss und Architektur erinnert das Haus an den Bauhausstil - modern, einfach und zeitlos - und bringt mit seiner gesunden und soliden Substanz vielfältige Möglichkeiten mit sich. Möglichen Planungen spielt hier auch in die Karten, dass es im Wohngebiet keinen Bebauungsplan gibt, das heißt es gilt die Nachbarschaftsbebauung nach § 34. Aufstockung, Umbau und Anbau sind hier demnach genauso möglich wie der eigenen Fantasie Raum mit Blick auf etwas ganz Neues zu geben, denn die angenehme Größe von ca. 140 qm Wohnfläche würde im Fall der Fälle sogar einen kostentechnisch überschaubaren Rückbau des Hauses ermöglichen. Ein weiteres Highlight ist die Loggia aus Stein im oberen Bereich des Grundstückes. Hier können Sie den Blick noch weiter schweifen lassen und bei klarem Wetter weit in die - auf der anderen Seite der Rheinebene gelegenen - Weinberge der Pfalz hinein schauen. Die angesprochene Ausrichtung des Grundstückes nach Süd- Südwest verspricht das Erleben vieler schöner Sonnenstunden und traumhafter Sonnenuntergänge. Die einzigen Besucher, die Sie hier ab und zu erleben, sind die Rehe, die gern von den angrenzenden Weinbergen her auf dieses ruhig gelegene Grundstück kommen und den oberen Gartenbereich zum Grasens nutzen. Eine Doppelgarage ergänzt dieses einmalige Filetstück in der Bestlage Auerbachs. Für weitere Informationen sowie einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Objektnummer: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## Ausstattung und Details

Traumhafte Lage\*  
Doppelgarage\*  
großzügiges Grundstück\*  
individueller und zeitloser Grundriss\*  
massiv gebaut\*

Objektnummer: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## Alles zum Standort

Der Kurort Auerbach ist ein Stadtteil von Bensheim und liegt malerisch an den Weinbergen mit herrlichem Blick zum Auerbacher Schloss. Das Kurviertel ist eine der beliebtesten Wohnlagen an der Bergstraße und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergarten, Sportzentren sowie vielerlei Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort und in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Pkw zu erreichen. 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: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## 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: 24133742 - 64625 Bensheim / Auerbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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