

Bensheim

## Unique residential property with various usage options, prime location in Auerbach!

*Property ID: 25133851*



**PURCHASE PRICE: 1.390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 548 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 1.273 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## At a glance

|                      |             |                               |                                                                           |
|----------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25133851    | Purchase Price                | 1.390.000 EUR                                                             |
| Living Space         | ca. 548 m²  | Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2011                                                                      |
| Rooms                | 13          | Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Bedrooms             | 6           | Construction method           | Solid                                                                     |
| Bathrooms            | 3           | Usable Space                  | ca. 231 m²                                                                |
| Year of construction | 1967        | Equipment                     | Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen                      |
| Type of parking      | 4 x Garage  |                               |                                                                           |

Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 194.95 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 02.11.2027      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1967                      |



Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## The property





Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## The property





Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## The property





Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## The property





Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## The property





Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## The property



Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## The property





Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## The property



Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## The property





Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## A first impression

This exclusive dream home with an indoor swimming pool, nestled in the vineyards of Auerbach, impresses with features that meet every expectation. The moment you step inside, you're enveloped in a special atmosphere: light-filled rooms, open floor plans, and a clean, timeless design create a harmonious living experience with a generous sense of space. Three completely separate apartments are spread across a total living area of approximately 548 square meters, conveniently and barrier-free connected by an elegant elevator system. Each unit offers its residents individual retreats combined with high-quality living comfort – ideal for multi-generational living, combining living and working, or as an investment property. Floor-to-ceiling windows on the ground floor, in particular, offer views of the garden, seamlessly blending indoor and outdoor spaces. The meticulously landscaped garden exudes a beautiful Tuscan flair. Different levels and diverse plantings will delight any gardening enthusiast. High-quality materials, elegant finishes, and a consistently well-thought-out spatial design characterize the entire house. Each apartment features a modern, fully equipped kitchen with high-quality appliances, as well as spacious living and dining areas that open directly onto the terrace or balconies. Several parking spaces and a generous double garage complete the offering. This well-maintained residential complex in Auerbach is truly unique: a stylish combination of luxury, nature, and functionality. Ideal for families, investors, or those seeking something special – with space for multiple generations, guests, or a home office in a prime location. A place where living becomes a lifestyle.

Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## Details of amenities

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\*



Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## All about the location

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.

Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## Other information

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.



Property ID: 25133851 - 64625 Bensheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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