

Bensheim

# Propiedad residencial única con diversas posibilidades de uso, ¡ubicación privilegiada en Auerbach!

Número de propiedad: 25133851



PRECIO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 548 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.273 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25133851          |
| Superficie habitable | ca. 548 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 13                |
| Dormitorios          | 6                 |
| Baños                | 3                 |
| Año de construcción  | 1967              |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.390.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2011                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 231 m²                                                                |
| Características                | WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 02.11.2027          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 194.95 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1967                   |



Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## Una primera impresión

Esta exclusiva casa de ensueño con piscina cubierta, enclavada en los viñedos de Auerbach, impresiona por sus características que cumplen todas las expectativas. Nada más entrar, se siente envuelto en una atmósfera especial: habitaciones luminosas, planos de planta abiertos y un diseño limpio y atemporal crean una experiencia de vida armoniosa con una generosa sensación de espacio. Tres apartamentos completamente independientes se distribuyen en una superficie habitable total de aproximadamente 548 metros cuadrados, conectados de forma cómoda y sin barreras mediante un elegante sistema de ascensor. Cada unidad ofrece a sus residentes un espacio de retiro individual con un confort de alta calidad, ideal para una vida multigeneracional, combinando vida y trabajo, o como inversión inmobiliaria. Los ventanales de suelo a techo de la planta baja, en particular, ofrecen vistas al jardín, integrando a la perfección los espacios interiores y exteriores. El jardín, meticulosamente diseñado, irradia un hermoso estilo toscano. Los diferentes niveles y la diversidad de plantas harán las delicias de cualquier aficionado a la jardinería. Materiales de alta calidad, acabados elegantes y un diseño espacial bien pensado caracterizan toda la casa. Cada apartamento cuenta con una cocina moderna y totalmente equipada con electrodomésticos de alta calidad, así como amplios salones y comedores con acceso directo a la terraza o los balcones. Varias plazas de aparcamiento y un amplio garaje doble completan la oferta. Este complejo residencial en Auerbach, impecablemente mantenido, es verdaderamente único: una elegante combinación de lujo, naturaleza y funcionalidad. Ideal para familias, inversores o quienes buscan algo especial, con espacio para varias generaciones, invitados o una oficina en casa en una ubicación privilegiada. Un lugar donde vivir se convierte en un estilo de vida.



Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## Detalles de los servicios

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\*

Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25133851 - 64625 Bensheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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