

Bensheim

# Propriété résidentielle unique offrant de multiples possibilités d'utilisation, emplacement de choix à Auerbach !

CODE DU BIEN: 25133851



PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 548 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.273 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25133851        |
| Surface habitable      | ca. 548 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 13              |
| Chambres à coucher     | 6               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 1967            |
| Place de stationnement | 4 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.390.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2011                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 231 m²                                                                |
| Aménagement                  | WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine                               |

CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.11.2027           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 194.95 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1967                      |

CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim**

## Une première impression

Cette maison de rêve exclusive, dotée d'une piscine intérieure et nichée au cœur des vignobles d'Auerbach, séduit par des prestations à la hauteur de toutes les attentes. Dès l'entrée, une atmosphère unique vous enveloppe : pièces baignées de lumière, espaces ouverts et design épuré et intemporel créent un cadre de vie harmonieux et spacieux. Trois appartements indépendants se déploient sur une surface habitable totale d'environ 548 mètres carrés, reliés par un élégant ascenseur, pour un confort optimal et une accessibilité parfaite. Chaque logement offre à ses occupants un espace de vie privé et un confort de haute qualité, idéal pour une famille multigénérationnelle, un espace combinant vie et travail, ou encore comme investissement locatif. Au rez-de-chaussée, les baies vitrées offrent une vue imprenable sur le jardin, fusionnant harmonieusement intérieur et extérieur. Le jardin paysager, soigneusement aménagé, exhale un charme toscan authentique. Ses différents niveaux et la diversité de sa végétation raviront les passionnés de jardinage. Matériaux haut de gamme, finitions élégantes et agencement spatial réfléchi caractérisent l'ensemble de la maison. Chaque appartement dispose d'une cuisine moderne et entièrement équipée avec des appareils haut de gamme, ainsi que de vastes espaces de vie et salle à manger s'ouvrant directement sur une terrasse ou un balcon. Plusieurs places de parking et un grand garage double complètent ce bien. Ce complexe résidentiel bien entretenu à Auerbach est véritablement unique : une élégante combinaison de luxe, de nature et de fonctionnalité. Idéal pour les familles, les investisseurs ou ceux qui recherchent un bien d'exception, avec un espace adapté à plusieurs générations, aux invités ou à un bureau à domicile dans un emplacement privilégié. Un lieu où vivre devient un art de vivre.

CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## Détails des commodités

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\*

**CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25133851 - 64625 Bensheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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