

Bensheim

# Egyedi lakóingatlan változatos felhasználási lehetőségekkel, kiváló helyen Auerbachban!

VP azonosító: 25133851



VÉTELÁR: 1.390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 548 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1.273 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25133851   |
| Hasznos lakótér       | ca. 548 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 13         |
| Hálósobák             | 6          |
| Fürdoszobák           | 3          |
| Építés éve            | 1967       |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.390.000 EUR                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2011                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 231 m²                                                                |
| Felszereltség            | Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha                        |

VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.11.2027    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 194.95 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1967                       |

VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Az első benyomás

Ez az exkluzív álomotthon beltéri medencével, Auerbach szoloültetvényein megbúvó ingatlan minden elvárásnak megfelelő tulajdonságokkal lenyugözo. Abban a pillanatban, hogy belép, különleges hangulat veszi körül: a világos szobák, a nyitott alaprajzok és a letisztult, idotlen dizájn harmonikus életélményt teremtenek nagylelku térérzettel. Három teljesen különálló apartman terület összesen körülbelül 548 négyzetméteren, amelyeket egy elegáns lifrendszer köt össze kényelmesen és akadálymentesen. Minden egység egyedi pihenohelyet kínál lakóinak, magas színvonalú lakhatási kényelemmel kombinálva – ideális többgenerációs együttéléshez, a lakhatás és a munka kombinálásához, vagy befektetésnek. Különösen a földszinten található padlótól a mennyezetig éro ablakok nyújtanak kilátást a kertre, zökkenőmentesen ötvözve a belső és a kültéri tereket. A gondosan megtervezett kert gyönyöru toszkán hangulatot áraszt. A különböző szintek és a változatos növényzet minden kertészkedot elvarácsol. Kiváló minőségű anyagok, elegáns kivitelezés és következetesen átgondolt térbeli kialakítás jellemzi az egész házat. Minden apartman modern, teljesen felszerelt konyhával rendelkezik, kiváló minőségű gépekkel, valamint tágas nappalival és étkezővel, amelyek közvetlenül a teraszra vagy erkélyre nyílnak. Számos parkolóhely és egy nagyméretű dupla garázs teszi teljessé a kínálatot. Ez a jól karbantartott auerbach-i lakópark valóban egyedülálló: a luxus, a természet és a funkcionalitás stílusos kombinációja. Ideális családok, befektetők vagy azok számára, akik valami különlegeset keresnek – több generáció, vendégek vagy egy otthoni iroda számára is megfelelő hely, kiváló helyen. Egy hely, ahol az élet életstílussá válik.

VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Részletes felszereltség

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\*

**VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25133851 - 64625 Bensheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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