

Bensheim

# Gepflegte Doppelhaushälfte, das ideale Familienhaus in Auerbach!

Objektnummer: 25133789



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

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim

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

Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25133789	Kaufpreis	790.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Pulldach	Provision	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2006		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	113.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.02.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim

## Ein erster Eindruck

Die sehr schöne Doppelhaushälfte befindet sich in absoluter Toplage von Auerbach in einem perfekten Wohngebiet für die Familie. Im Jahr 2006 wurde das Haus in ruhiger Lage auf einem Grundstück von ca. 350 m<sup>2</sup> erbaut. Die Doppelhaushälfte erstreckt sich auf insgesamt ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei Wohnebenen. Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- Ess- und Küchenbereich mit integriertem Kamin. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Helligkeit und geben den Blick frei in den Garten, der umlaufend gestaltet wurde und wieder zurück zum Hauseingang führt. Die zeitlose Einbauküche fügt sich perfekt ins Wohnkonzept ein. Über die massive Holzterrasse gelangt man ins Obergeschoss, das über das Hauptbad und drei Zimmer verfügt. Selbstverständlich sorgen auch hier große Fensterflächen für ein angenehmes Raumgefühl. Im Dachgeschoss befindet sich das Dachstudio, das sich perfekt als Elternbereich eignet. Die traumhafte Dachterrasse bietet einen tollen Ausblick, unter anderem zum Auerbacher Schloss. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet ausreichend Stauraum. Ebenso ergänzt eine eingebaute Sauna sowie ein Hobbyraum, der sich auch als Gästebereich anbietet, das Untergeschoss. Eine Garage und ein davor liegender Stellplatz komplettieren die klassische Doppelhaushälfte.

Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim

## Ausstattung und Details

Edle Parkettböden \*  
Zeitlose Fliesen \*  
Moderne Einbauküche \*  
Tageslichtbadezimmer \*  
Großzügige Raumaufteilung \*  
schönes Grundstück\*  
ruhige und begehrte Lage\*  
Traumhafte Dachterrasse\*  
Sauna\*  
Kamin\*  
Gäste- WC\*  
Abstellraum im Ergeschoss\*

**Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim**

## 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 die Metropolregionen Darmstadt, Frankfurt, Mannheim und Heidelberg in ca. 20-30 Minuten mit dem Pkw. Energieausweis ist in Bearbeitung.

**Objektnummer: 25133789 - 64625 Bensheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 113.81 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25133789 - 64625 Bensheim

## 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)