

Bensheim

# Gepflegte Doppelhaushälfte, das ideale Familienhaus in Auerbach!

Property ID: 25133789



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

**PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 350 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25133789 - 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: 25133789 - 64625 Bensheim

## At a glance

Property ID	25133789
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>
Roof Type	Pitched roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2006
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	790.000 EUR
Commission	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25133789 - 64625 Bensheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	113.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.02.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25133789 - 64625 Bensheim

## The property



Property ID: 25133789 - 64625 Bensheim

## The property



Property ID: 25133789 - 64625 Bensheim

## The property



Property ID: 25133789 - 64625 Bensheim

## The property





Property ID: 25133789 - 64625 Bensheim

## The property



Property ID: 25133789 - 64625 Bensheim

## A first impression

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.

Property ID: 25133789 - 64625 Bensheim

## Details of amenities

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

Property ID: 25133789 - 64625 Bensheim

## All about the location

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.

Property ID: 25133789 - 64625 Bensheim

## Other information

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.

Property ID: 25133789 - 64625 Bensheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)