Gorxheimertal

Großzügiges Anwesen mit Weitblick – seltene Gelegenheit zum Top-Preis

Objektnummer: 26239707



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1440 m²

Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

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

Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Auf einen Blick

Objektnummer	26239707
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.07.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	220 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1970 erbaut und bietet auf ca. 230 m² Wohnfläche sowie einem großzügigen Grundstück von rund 1.440 m² viel Raum zum Leben, Wohlfühlen und Gestalten. Es eignet sich ideal für Familien oder alle, die ein Zuhause mit Platz, Privatsphäre und Komfort suchen.
Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob zum Wohnen, Arbeiten oder für Hobbys. Der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss geht fließend in den Wintergarten über, der auch an kühleren Tagen einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht. Hochwertiges Parkett unterstreicht die angenehme Wohnatmosphäre.
Ein besonderes Highlight ist der großzügige Indoor-Swimmingpool sowie die im Untergeschoss befindliche Sauna. Während sich der Pool derzeit außer Betrieb befindet und einer Überprüfung bzw. möglicher Instandsetzung bedarf, ist die Sauna funktionsfähig.
Die Fenster wurden im Jahr 2013 erneuert (doppelt verglast) und tragen zu einer guten Wärmedämmung sowie einer ruhigen Wohnatmosphäre bei. Weitere umfassende Modernisierungen wurden nicht durchgeführt; dennoch präsentiert sich die Immobilie insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.
Die Küche ist kompakt und funktional gestaltet. Für gemeinsame Mahlzeiten steht ein separates Esszimmer zur Verfügung. Das Hauptbadezimmer verfügt über Dusche, Badewanne und Tageslicht. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC.
Ein weiteres Plus ist die Einliegerwohnung mit separatem Eingang – ideal für Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung. Sie bietet zusätzliche Flexibilität und Privatsphäre.
Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung und bieten ausreichend Platz.
Das Grundstück weist eine Hanglage auf und eröffnet durch seine Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für individuelle Gartengestaltung, Spielbereiche oder entspannte Sitzplätze im Freien. Die Südwestausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und eignet sich zudem ideal für eine mögliche Nachrüstung einer Solaranlage.

Ein Haus mit viel Potenzial, das durch seine Größe, Ausstattung und Lage überzeugt – ideal für alle, die ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.
Bei dem ausgewiesenen Kaufpreis handelt es sich um einen Angebotspreis. Kaufangebote oberhalb dieses Preises können abgegeben werden.
Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – vor Ort entfaltet diese Immobilie ihren besonderen Charme.

Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Ausstattung und Details

Sauna
Ehemaliger Indoor-Swimmingpool (Umnutzungspotenzial)
Parkettböden
Doppeltverglaste Fenster
Wintergarten
Zwei Garagen
Einliegerwohnung
Zwei Balkone

Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in idyllischer Wohnlage in der Gemeinde Gorxheimertal, im südhessischen Landkreis Bergstraße. Das charmante Gorxheimertal liegt eingebettet im malerischen Grundelbachtal und wird nicht ohne Grund als „Tor zum vorderen Odenwald“ bezeichnet. Die Lage überzeugt durch die gelungene Verbindung von naturnahem Wohnen und hervorragender Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen.
Nur wenige Autominuten trennen Sie von Weinheim. Über die nahegelegene Autobahn A5 erreichen Sie schnell wichtige Städte wie Heidelberg, Mannheim, Darmstadt oder Frankfurt am Main – ideal für Berufspendler und alle, die urbanes Leben mit naturnaher Erholung verbinden möchten. Die Fahrzeiten in die umliegenden Städte Heidelberg und Mannheim betragen in der Regel etwa 30 Minuten, Darmstadt ist in rund 40 Minuten erreichbar. Zudem bietet Weinheim mit seinem ICE-Bahnhof eine sehr gute Anbindung an den überregionalen Bahnverkehr.
Vor Ort erwartet Sie eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule sowie ein modernes Ärztezentrum sind bequem erreichbar. Das Ortsbild wird geprägt von liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern und historischen Gebäuden, die dem Ort seinen besonderen Charme verleihen.
In der unmittelbaren Umgebung laden zahlreiche Wander- und Radwege zu erholsamen Ausflügen in die Natur ein. Auch kulinarisch hat die Region einiges zu bieten: gemütliche Gaststätten mit regionaler Küche und Weinen aus den umliegenden Reblagen sorgen für hohe Lebensqualität. Regelmäßige kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Feste unterstreichen das lebendige Gemeindeleben.
Die Lage zeichnet sich zudem durch ein besonders angenehmes Klima aus: Frische Waldluft sorgt für ein wohltuendes Wohngefühl, während viele Sonnenstunden und klare Nächte die hohe Lebensqualität zusätzlich unterstreichen.
Insgesamt verbindet dieser Standort auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur – ein attraktives Umfeld für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Objektnummer: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Sonstige Angaben

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: 26239707 - 69517 Gorxheimertal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com