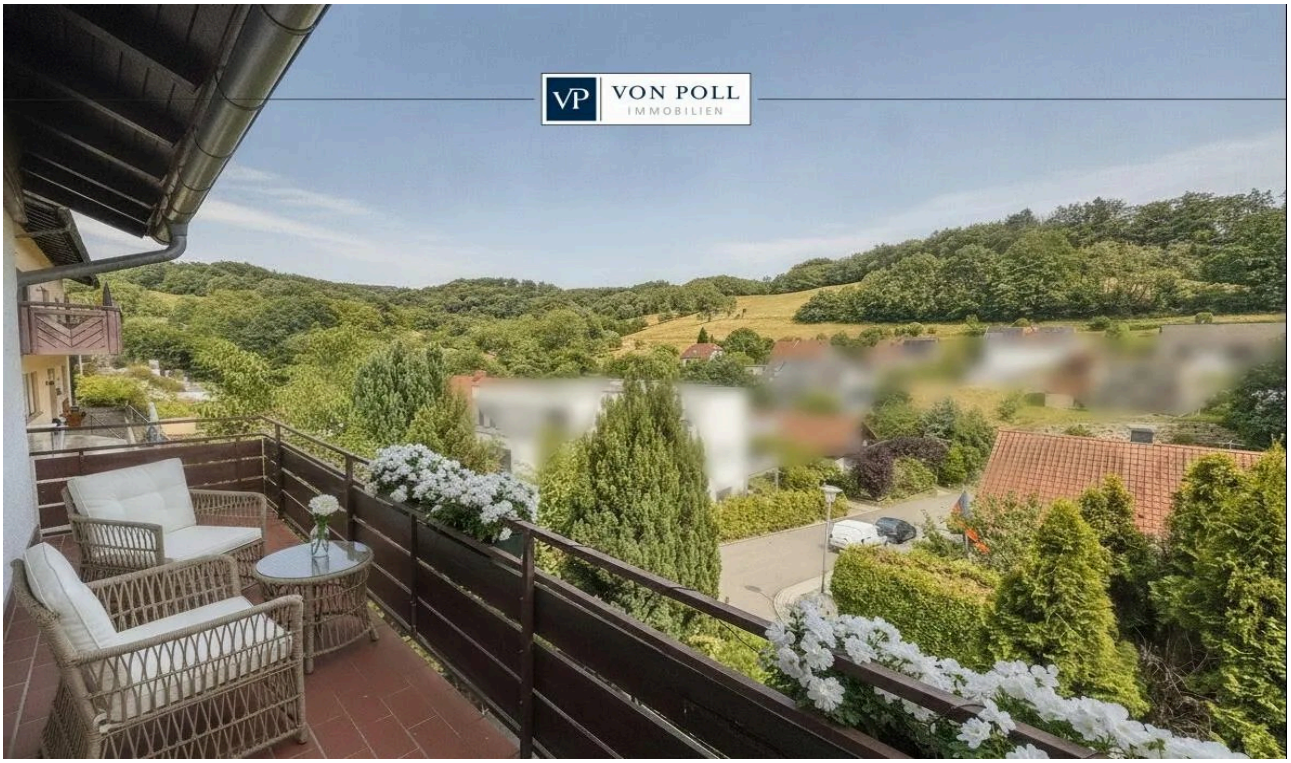
Gorxheimertal

Familienidylle mit Fernblick – Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Gorxheimertal

Objektnummer: 26239725



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

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

Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Auf einen Blick

Objektnummer	26239725
Wohnfläche	ca. 149 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,70 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.07.2026
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	132.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Jahr 1976 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Wohnflächen und einer ruhigen Wohnlage mit herrlichem Fernblick. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause mit viel Platz und einer naturnahen Umgebung suchen.

Auf zwei Ebenen stehen insgesamt vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier lassen sich individuelle Wohnkonzepte problemlos verwirklichen. Große Fensterflächen sorgen in den Wohnräumen für eine freundliche und helle Atmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Der moderne Vinylboden in Holzoptik und die stilvolle Holzdecke schaffen ein warmes und behagliches Wohnambiente. Von einem der Zimmer gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der mit einem schönen Fernblick über die grüne Umgebung zum Entspannen einlädt.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Direkt angrenzend befindet sich der Essbereich mit Zugang zur großzügigen Gartenterrasse. Die Gartenterrasse, sowie der dahinterliegende Gartenbereich, der von der Gemeinde gepachtet ist, bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder für entspannte Stunden im Freien und schafft zusätzlichen Wohnwert.

Besonders familienfreundlich präsentiert sich die Wohnung mit einem Tageslichtbad, sowie einem weiteren Badezimmer. Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche, während das zweite Badezimmer ebenfalls mit einer Dusche ausgestattet ist. Beide Bäder befinden sich in einem gepflegten Zustand und bieten hohen Komfort im Alltag.

Zur Ausstattung gehören außerdem doppelt verglaste Kunststofffenster, teilweise elektrisch betriebene Rollläden sowie zahlreiche praktische Details, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Eine Garage mit elektrischem Tor rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab und sorgt für komfortables und sicheres Parken.

Die ruhige Wohnlage im Gorxheimertal verbindet naturnahes Wohnen mit einer angenehmen Nachbarschaft. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in kurzer Zeit erreichbar. Die Kombination aus

großzügigem Raumangebot, gepflegter Ausstattung, sonnigen Außenbereichen und herrlicher Aussicht macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder alle, die das Wohnen im Grünen schätzen.

Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Ausstattung und Details

Doppelt verglaste Kunststofffenster
Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
Zweites Tageslichtbad mit Dusche
Sonniger Balkon mit schönem Ausblick
Einbauküche im Kaufpreis enthalten
Gartenterrasse mit angrenzendem Gartenbereich (von der Gemeinde gepachtet)
Teilweise elektrisch betriebene Rollläden
Garage mit elektrischem Sektionaltor
Ruhige Wohnlage mit Fernblick
Familienfreundlicher Grundriss mit vier Zimmern

Objektnummer: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Alles zum Standort

Gorxheimertal besticht als charmante Gemeinde im Bergstraße-Kreis durch seine idyllische Lage im Einzugsgebiet der wirtschaftsstarken Rhein-Neckar-Region. Mit rund 4.100 Einwohnern vereint die Stadt eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und zeitgemäßer Infrastruktur. Die stabile Bevölkerungsentwicklung und die solide mittelständische Einkommensstruktur schaffen ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld, das besonders Familien anspricht. Die Nähe zu bedeutenden Zentren wie Mannheim und Heidelberg eröffnet vielfältige berufliche und kulturelle Möglichkeiten, während die ruhige und grüne Wohnlage mit Ein- und Zweifamilienhäusern eine behagliche Atmosphäre für das Familienleben garantiert.

Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Für die jüngsten Bewohner stehen mehrere Kindergärten wie der Kindergarten St. Wendelin und die Kindertagesstätte Erlebnisland in nur etwa 11 bis 24 Minuten fußläufiger Entfernung bereit. Weiterführende Schulen wie die Daumbergschule sind in rund 17 Minuten zu erreichen, was den Schulweg sicher und angenehm gestaltet. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter mehrere Arztpraxen und Apotheken, sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit und schnellen Versorgung – beispielsweise ist die Gorxheimertal Apotheke nur etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busstationen wie Unter-Flockenbach Federheckstraße in nur 4 Minuten Fußweg gewährleistet, was den Alltag für Familien mit Kindern erleichtert.

Für die Freizeitgestaltung bietet Gorxheimertal vielfältige Möglichkeiten: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Kinder und Jugendliche ihre Energie in sicherer Umgebung entfalten können. Das Bürgerhaus und weitere kulturelle Einrichtungen laden zu gemeinschaftlichen Aktivitäten ein und fördern das nachbarschaftliche Miteinander. Auch kulinarisch überzeugt die Gemeinde mit einladenden Restaurants und Cafés wie La Fattoria, die in nur 8 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Familienmomente in angenehmem Ambiente bereichern.

Insgesamt präsentiert sich Gorxheimertal als ein Ort, der Familien nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet, sondern auch eine lebenswerte Umgebung mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Eltern und Kinder die ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung – ein perfektes Fundament für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

Objektnummer: 26239725 - 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.

Objektnummer: 26239725 - 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