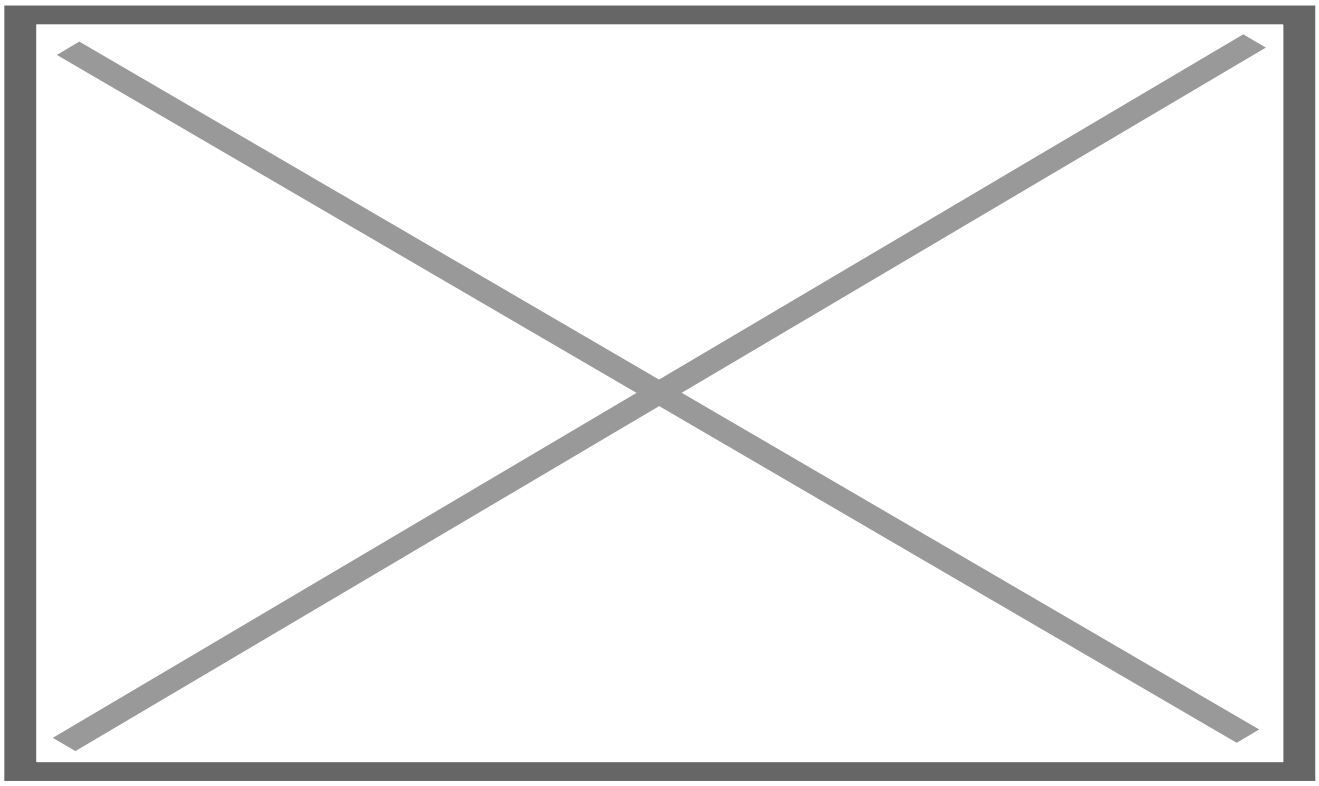
Mörlenbach / Vöckelsbach

# Großzügiges Dreifamilienhaus mit Garten und viel Potenzial in naturnaher Lage von Mörlenbach

***Objektnummer: 26239756***



**KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 912 m²**

**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**


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

**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26239756 |
| Wohnfläche | ca. 310 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 12 |
| Schlafzimmer | 9 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1965 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 489.000 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3.57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach

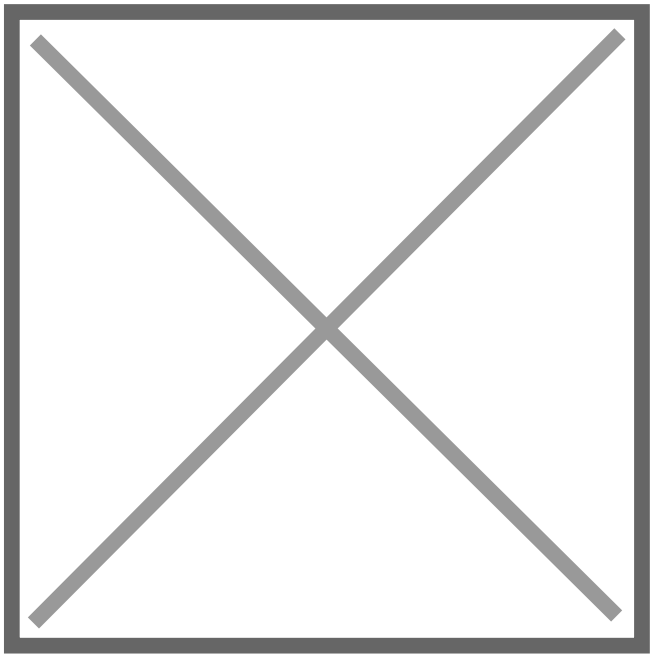
# Auf einen Blick: Energiedaten

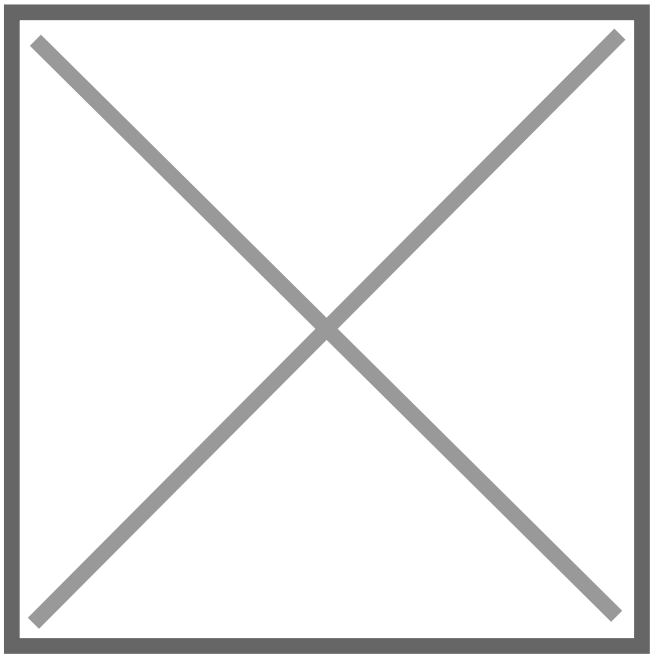
| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieausweis gültig bis | 30.11.2026 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 233.7 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1965 |

**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

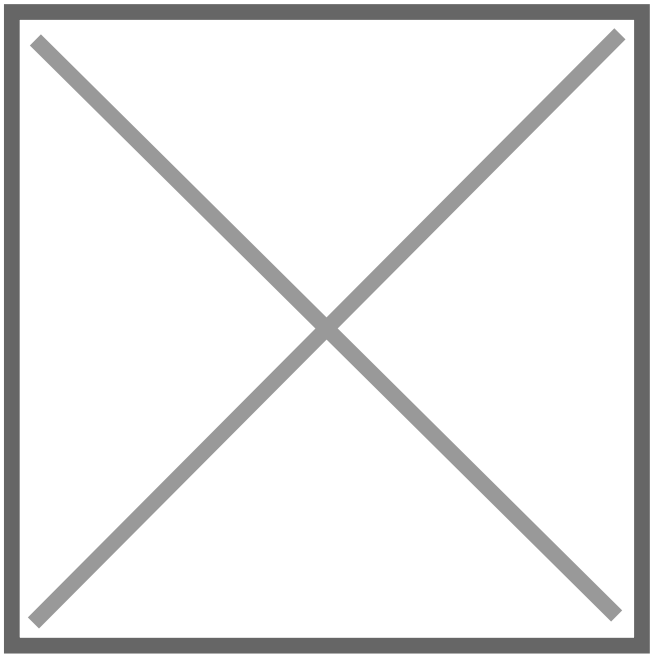
# Die Immobilie

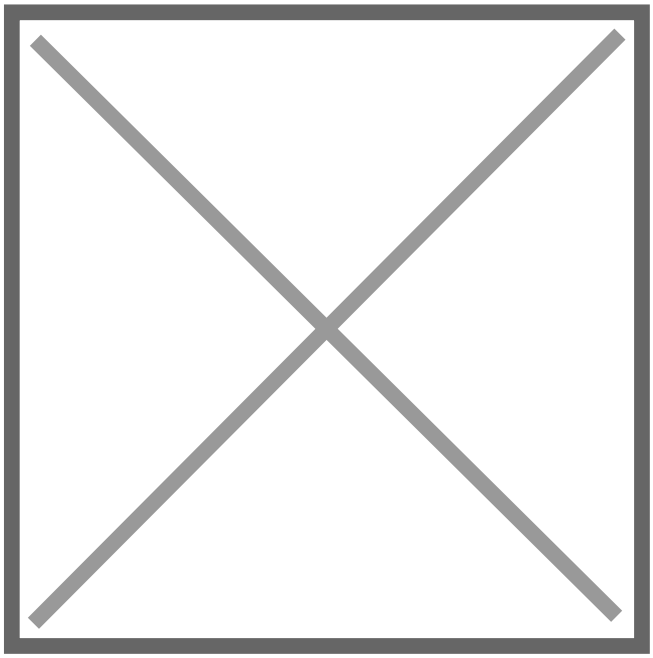




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

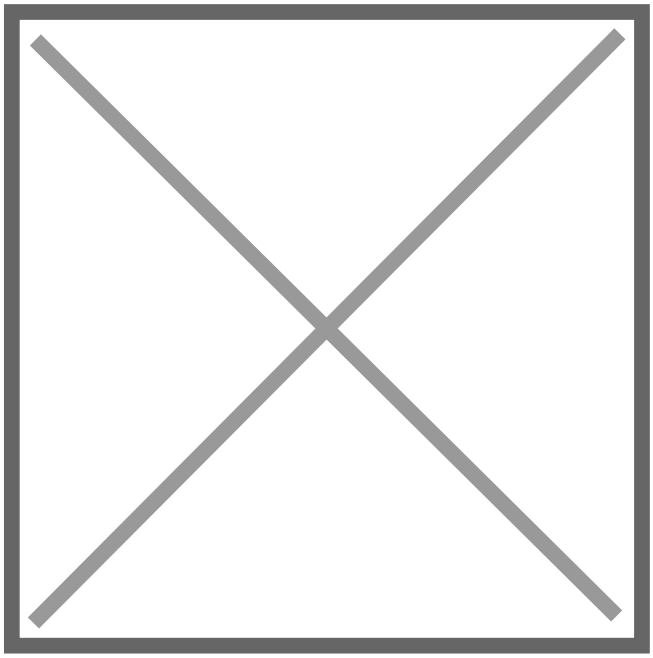
# Die Immobilie

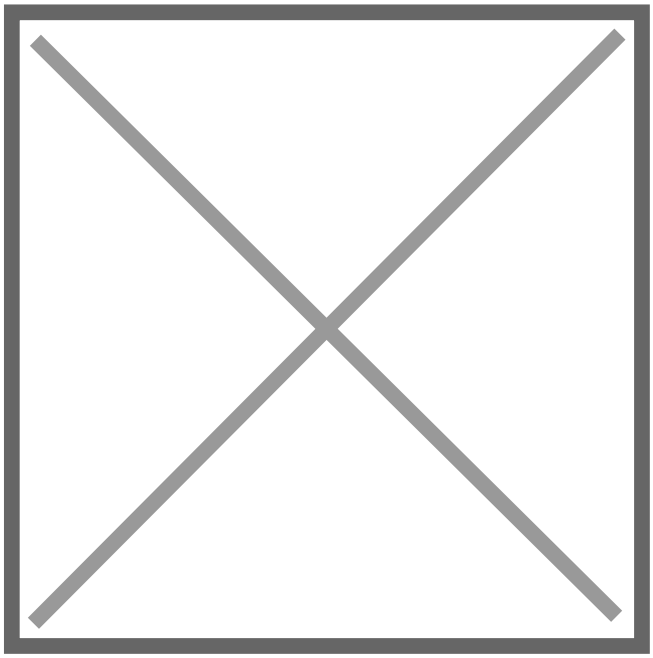




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

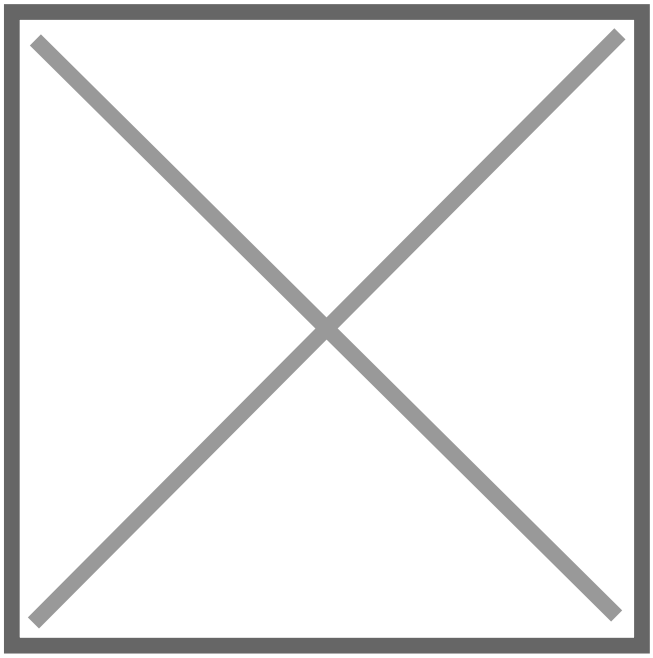
# Die Immobilie

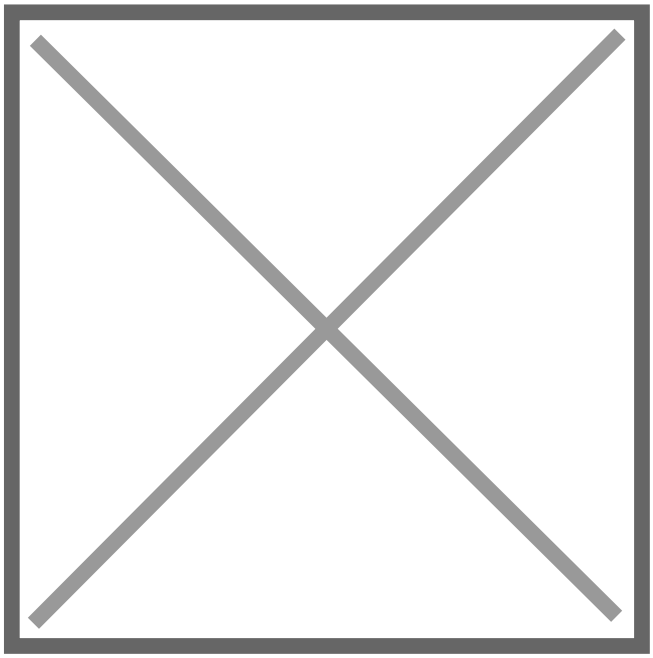




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

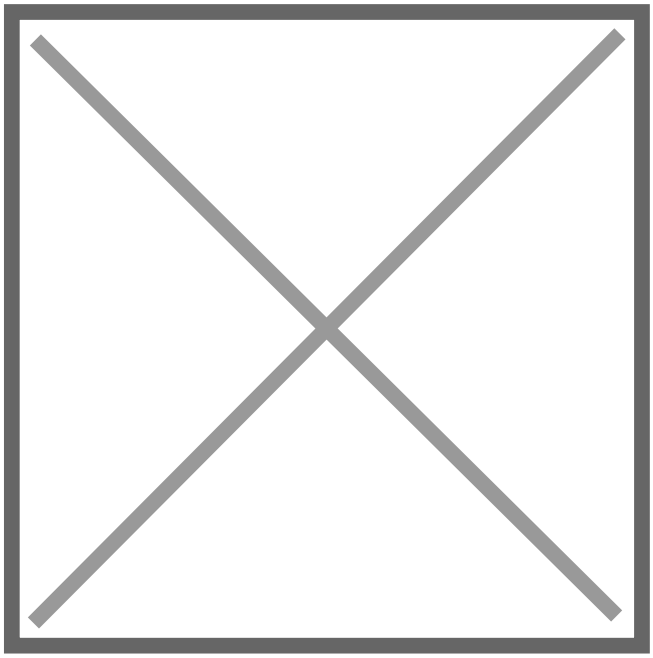
# Die Immobilie

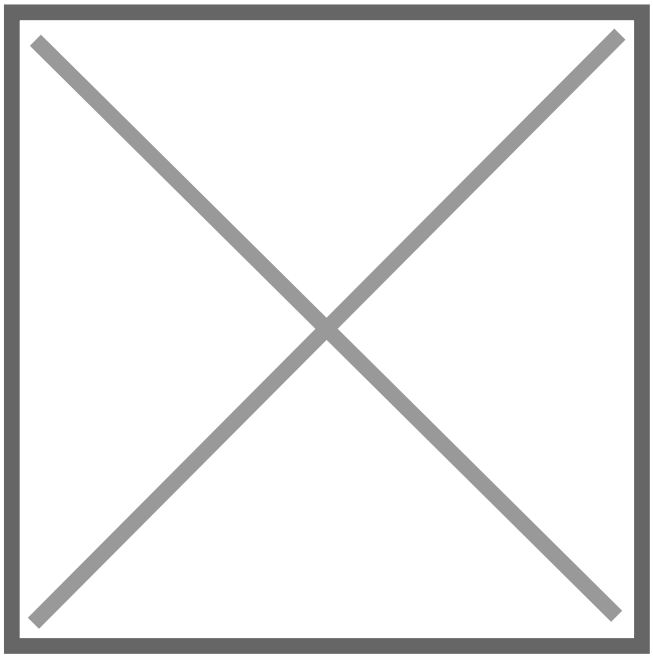




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

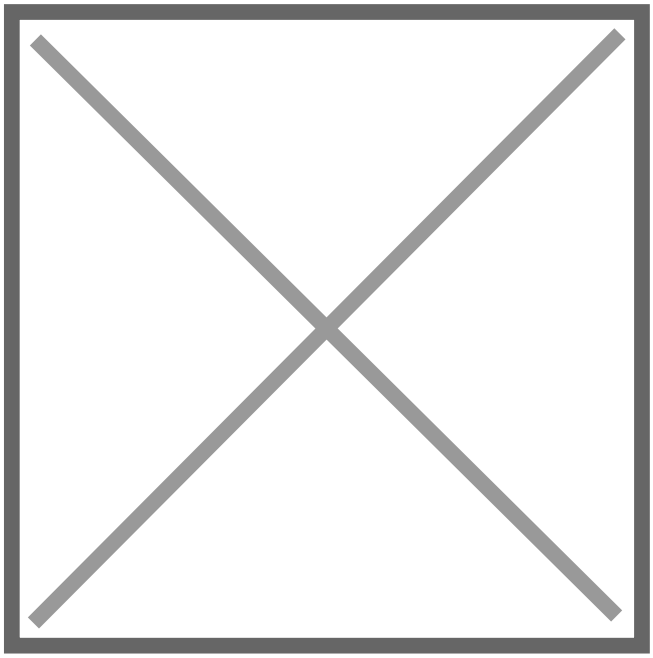
# Die Immobilie

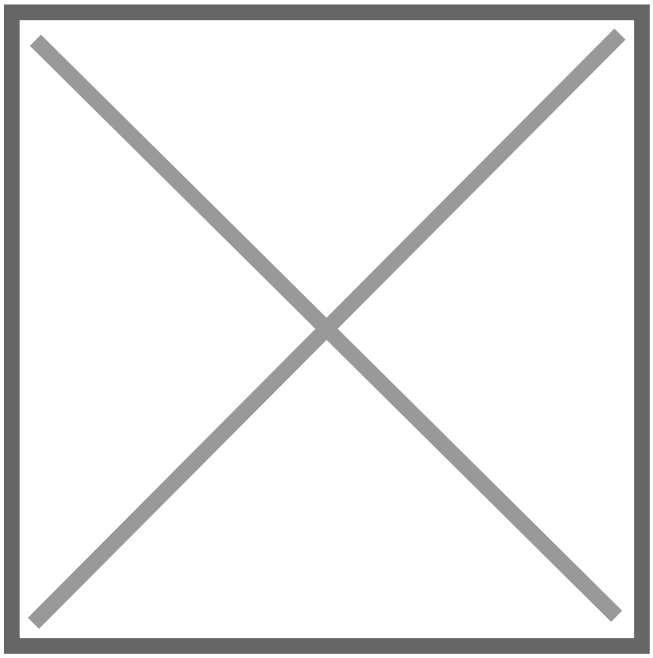




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

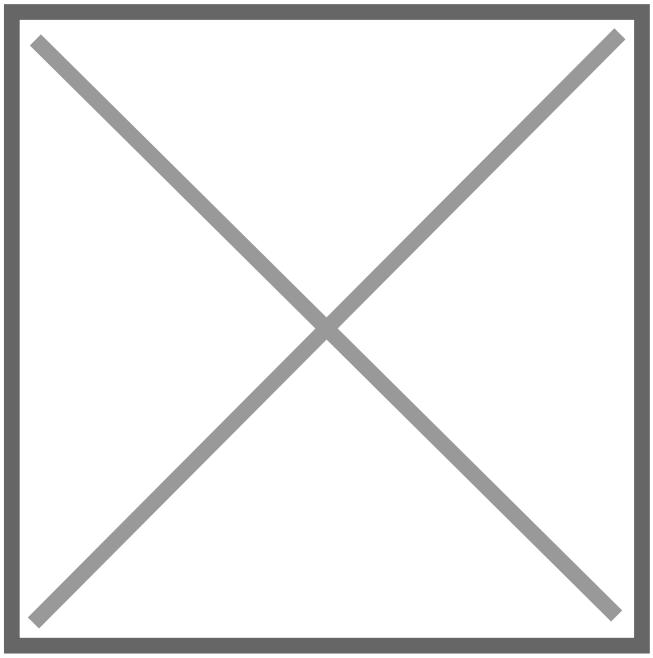
# Die Immobilie

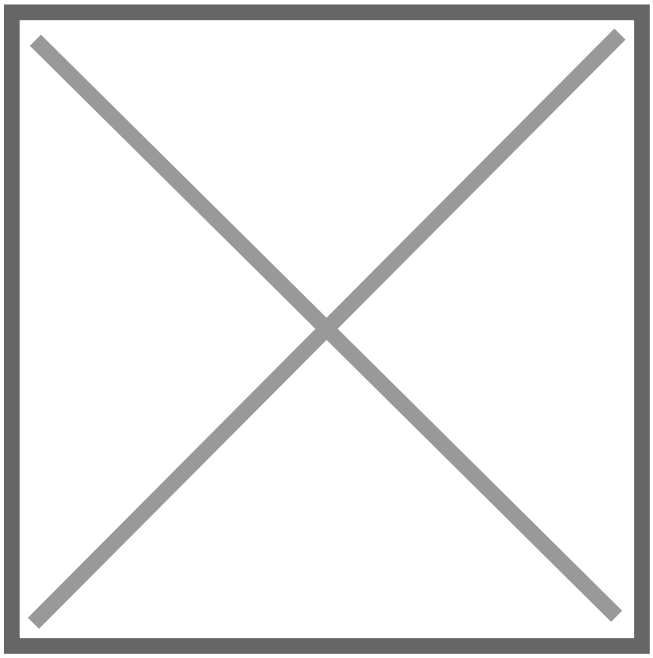




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

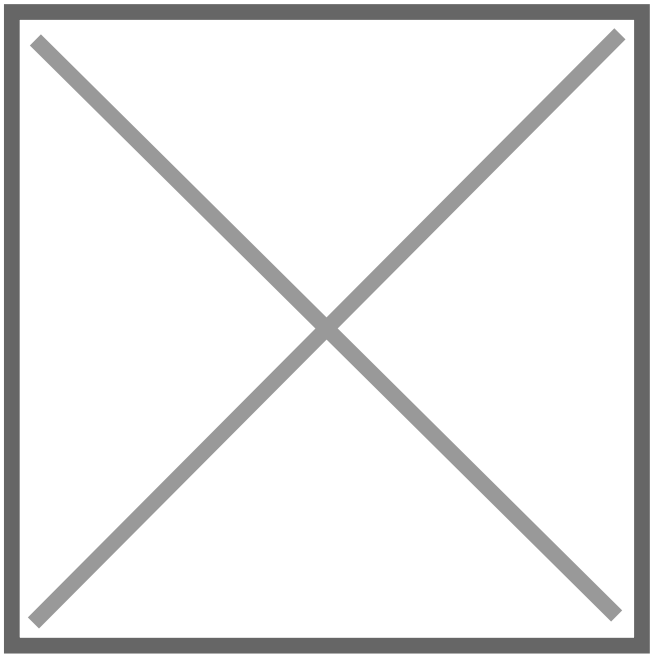
# Die Immobilie

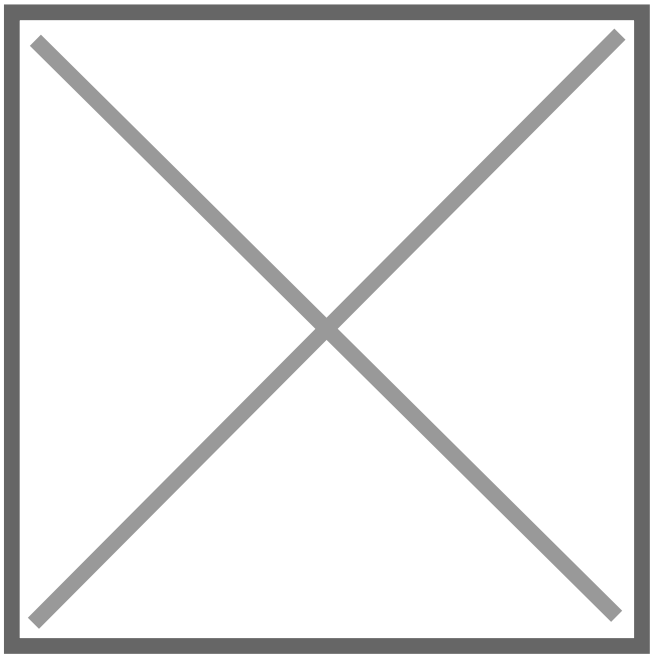




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

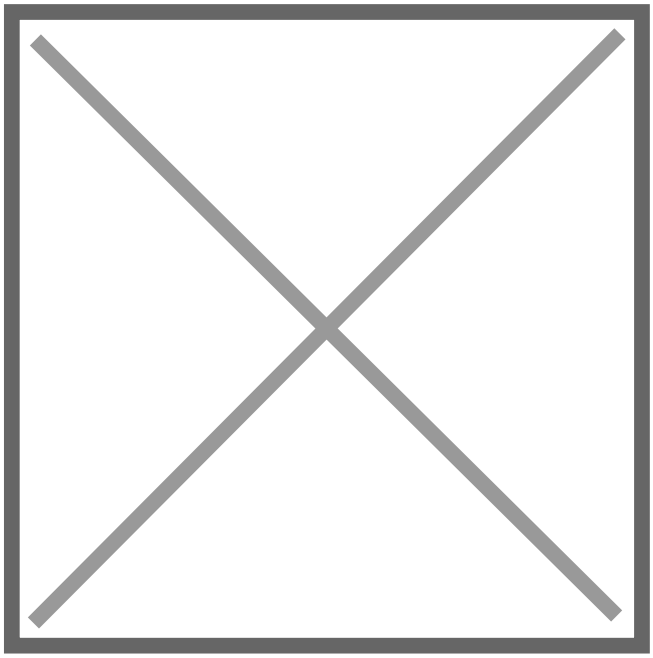
# Die Immobilie

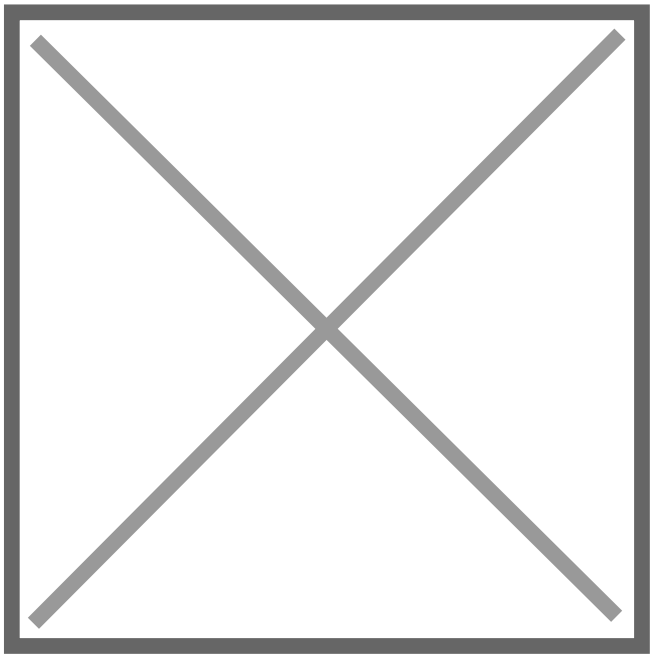




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

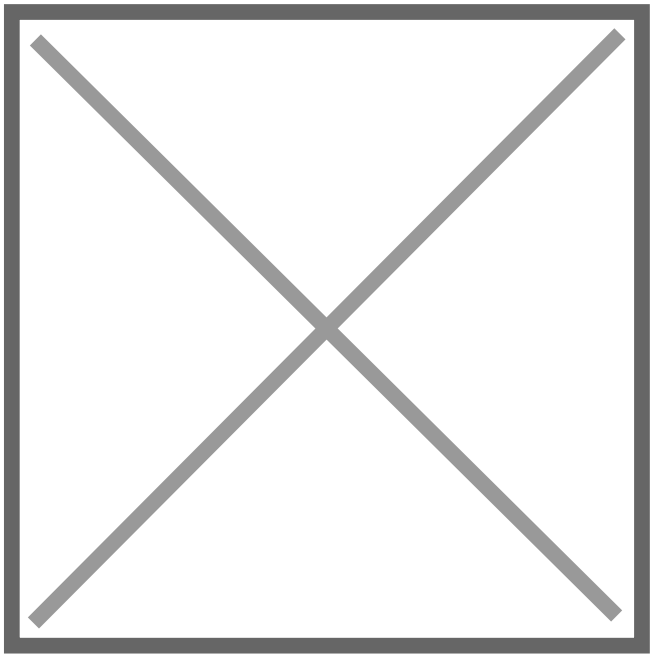
# Die Immobilie

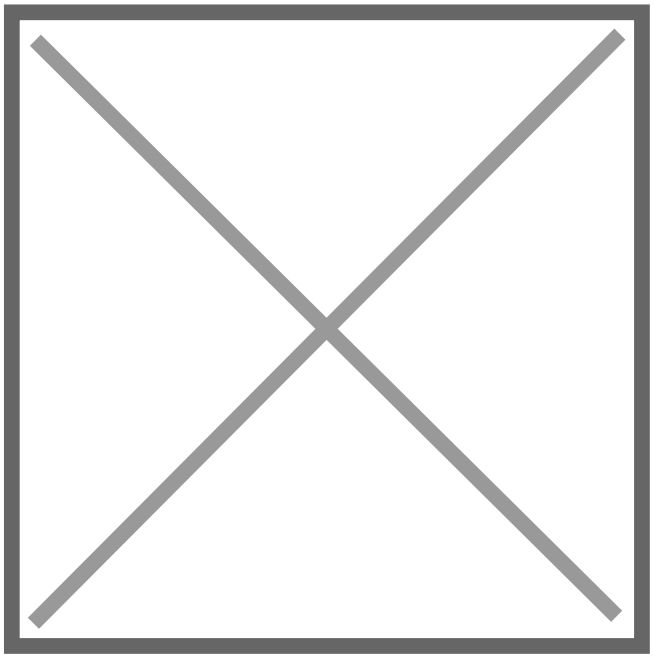




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

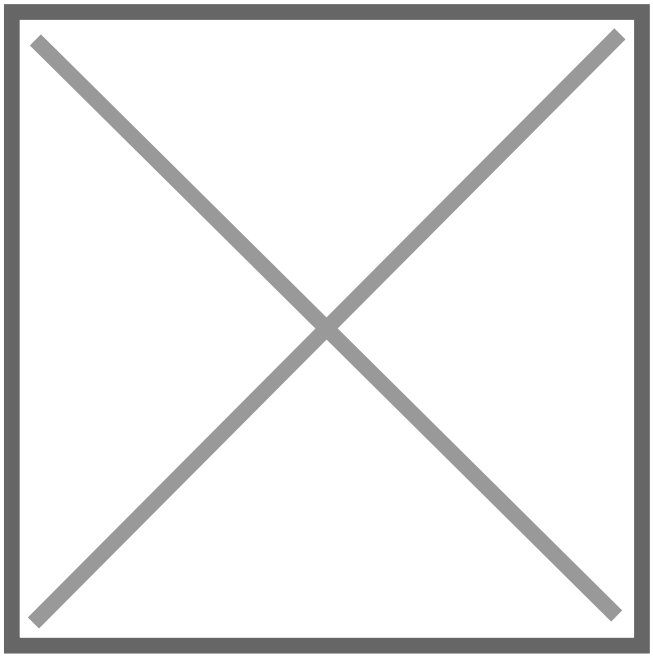
# Die Immobilie

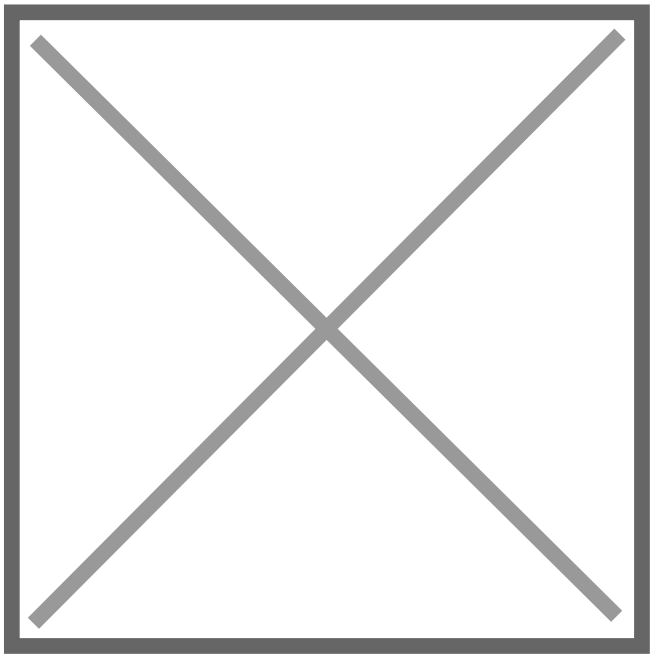




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

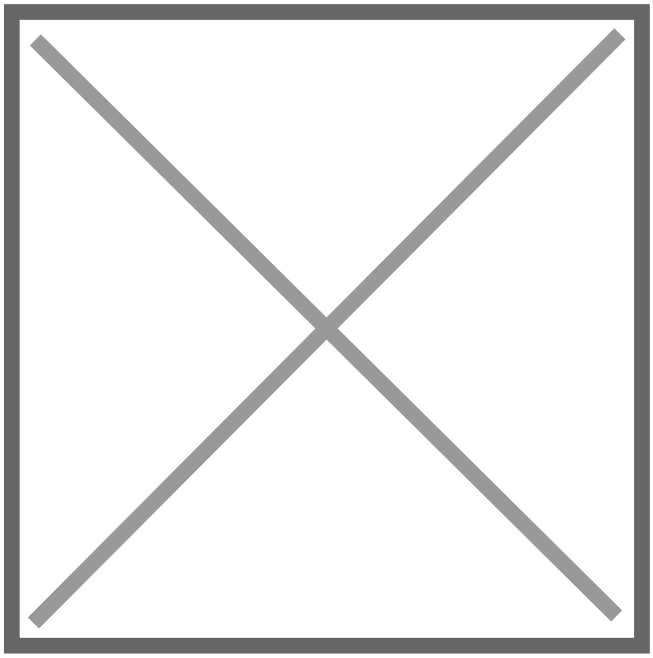
# Die Immobilie

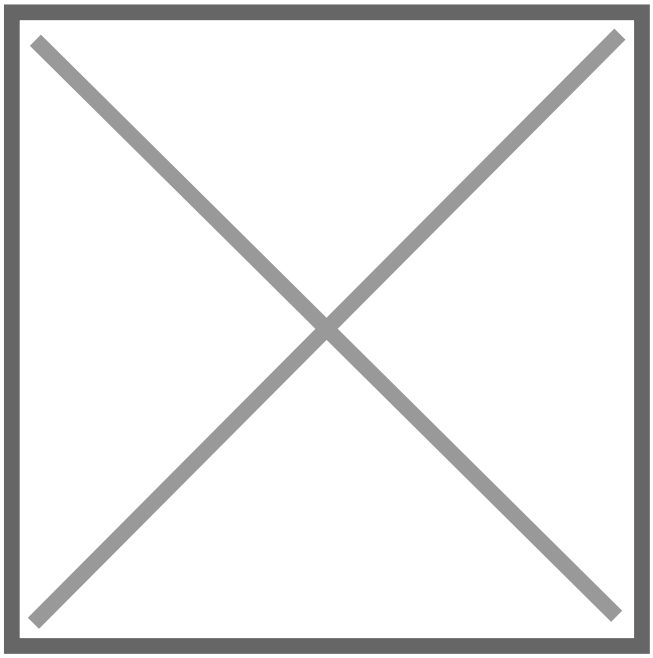




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

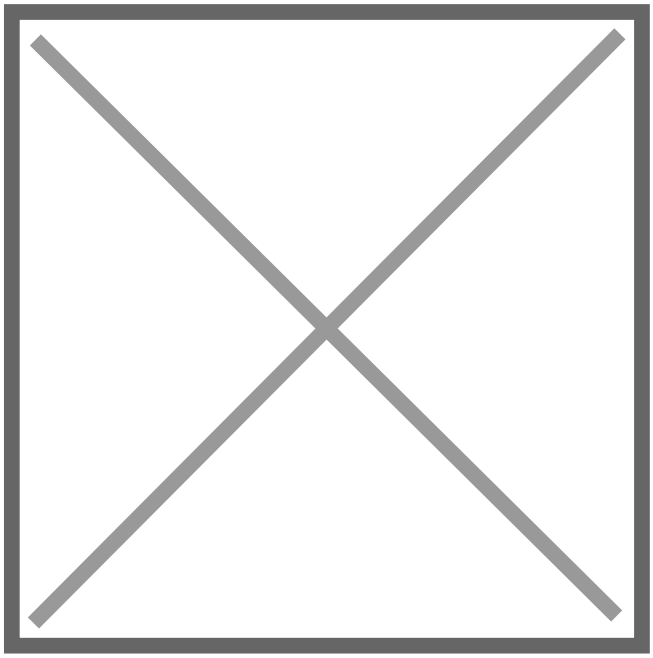
# Die Immobilie

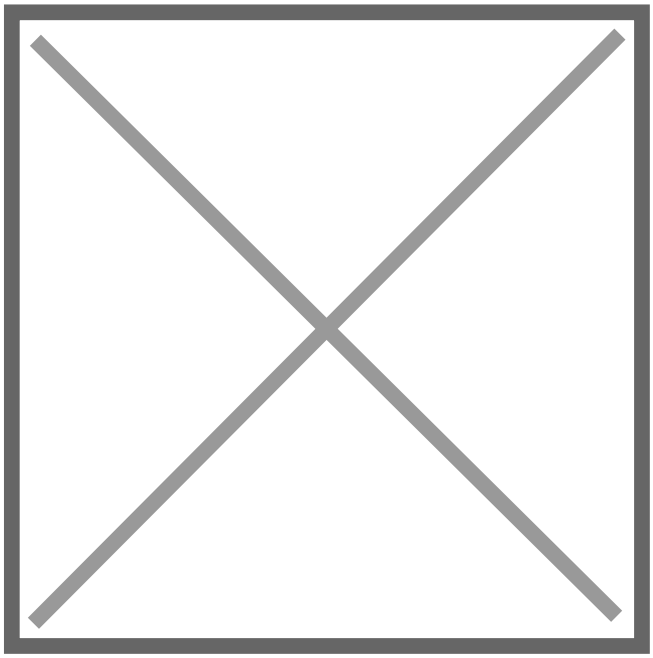




**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

# Ein erster Eindruck

**Dieses großzügige Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1965 befindet sich in Mörlenbach-Vöckelsbach und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 310 m² auf einem ca. 912 m² großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und jede Menge Potenzial zur individuellen Gestaltung. Der großzügige Garten sowie die Aufteilung in drei separate Wohneinheiten machen die Immobilie sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für Kapitalanleger interessant.**

**Die Immobilie erstreckt sich über drei Wohnebenen. Die Wohnung im Erdgeschoss steht derzeit leer und verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon, der einen schönen Blick in den Garten bietet.**

**Auch die Wohnung im Gartengeschoss ist aktuell leerstehend und umfasst vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine praktische Abstellkammer. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur Terrasse und zum Garten, der zusätzlichen Raum für Erholung und gemütliche Stunden im Freien schafft.**

**Die Dachgeschosswohnung verfügt ebenfalls über vier Zimmer und ist derzeit vermietet.**

**Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Kellerraum, einen weiteren kleineren Kellerraum sowie eine separate Waschküche. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten, der zum Verweilen einlädt. Hinter dem Garten verläuft ein kleiner Bach, der die naturnahe Atmosphäre des Grundstücks unterstreicht.**

**Für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgt eine geräumige Garage, die neben Platz für Fahrzeuge auch zusätzliche Staufläche bietet. Weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge befinden sich vor der Garage sowie auf einem zusätzlichen Stellplatz. Oberhalb der Garage befindet sich zudem eine großzügige, überdachte Fläche mit offener Holzkonstruktion, die weiteres Nutzungspotenzial bietet.**

**Im Laufe der Jahre wurden bereits einzelne Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde das Dach im Jahr 2003 erneuert und gedämmt. Die Fenster stammen überwiegend aus dem Jahr 1978. Das Badezimmer im Gartengeschoss wurde im Jahr 2000 saniert, während das Badezimmer im Erdgeschoss im Jahr 2015 modernisiert wurde. Zudem wurden in einigen Räumen die Bodenbeläge erneuert.**

**Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine attraktive Grundlage, um eigene Wohnideen und Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen. Die großzügigen Flächen und die flexible Aufteilung eröffnen dabei zahlreiche Möglichkeiten.**

**Die Immobilie liegt im idyllischen Ortsteil Vöckelsbach der Gemeinde Mörlenbach, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Odenwaldes. Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Erholungswert und zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig sind die umliegenden Ortschaften sowie das Zentrum von Mörlenbach mit seinen Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichbar.**

**Ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Eigennutzung oder als Kapitalanlage, diese Immobilie bietet viel Raum für individuelle Ideen und langfristige Perspektiven.**

**Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieses vielseitigen Dreifamilienhauses und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach

# Ausstattung und Details

- Balkon im Erdgeschoss mit Blick in den Garten
- Terrasse im Gartengeschoss mit direktem Gartenzugang
- Großzügiger Garten mit Bachlauf hinter dem Grundstück
- Wintergarten
- Zwei Kellerräume mit zusätzlicher Staufläche
- Separate Waschküche
- Geräumige Garage mit zusätzlicher Abstellfläche
- Großzügige, überdachte Fläche mit offener Holzkonstruktion oberhalb der Garage
- Zweifach verglaste Fenster im Holzrahmen

Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Vöckelsbach der Gemeinde Mörlenbach im südhessischen Landkreis Bergstraße. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Odenwaldes zeichnet sich der kleine Ort durch seine naturnahe, ruhige und ländlich geprägte Umgebung aus.

Vöckelsbach ist insbesondere für Naturliebhaber und Ruhesuchende ein attraktiver Wohnstandort. Die umliegenden Wälder, Wiesen und weitläufigen Landschaften bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten im Grünen. Die überschaubare Ortsgröße und die dörfliche Atmosphäre verleihen dem Standort einen besonderen Charme.

Im nahegelegenen Mörlenbach befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Auch Kindergärten und Schulen sind in der Gemeinde und der näheren Umgebung vorhanden.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die umliegenden Landstraßen sowie die Bundesstraße B38. Über den Saukopftunnel besteht eine Verbindung in Richtung Weinheim und zur Autobahn A5. Dadurch sind auch die Städte Heidelberg, Mannheim und Heppenheim erreichbar. Vom Bahnhof Mörlenbach bestehen zudem Bahnverbindungen in Richtung Weinheim und Fürth im Odenwald.

Die Lage vereint somit die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfeldes mit der Erreichbarkeit der umliegenden Städte und deren Infrastruktur. Besonders für Menschen, die dem hektischen Stadtalltag entfliehen und die Lebensqualität des Odenwaldes genießen möchten, bietet Vöckelsbach ein attraktives Zuhause.

Objektnummer: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach

# Weitere Informationen

**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: 26239756 - 69509 Mörlenbach / Vöckelsbach**

# 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**