Gorxheimertal

Wohnen mit Weitblick – großzügiges Anwesen mit Einliegerwohnung im Grünen

Objektnummer: 26239763



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1440 m²

Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

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

Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Auf einen Blick

Objektnummer	26239763
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	449.000 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: 26239763 - 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: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Die Immobilie



Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet auf ca. 230 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von rund 1.440 m² reichlich Raum zum Leben, Wohlfühlen und Gestalten. Es ist ideal für Familien und alle, die ein Zuhause mit viel Platz, Privatsphäre und Komfort suchen.

Mit insgesamt 10 Zimmern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob zum Wohnen, Arbeiten oder für Hobbys. Herzstück des Erdgeschosses ist der helle, offene Wohn- und Essbereich, der fließend in den Wintergarten übergeht. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit den Blick ins Grüne. Hochwertiges Parkett sorgt für eine warme, behagliche Atmosphäre.

Die Küche ist kompakt und funktional gestaltet, für gemeinsame Mahlzeiten steht zusätzlich ein separates Esszimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet, ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Ein echtes Highlight ist der großzügige Indoor-Swimmingpool, ergänzt durch eine Sauna im Untergeschoss – Ihr privater Wellnessbereich direkt im eigenen Haus. Die Sauna ist funktionsfähig, der Pool ist derzeit außer Betrieb und sollte überprüft bzw. instand gesetzt werden.

Ein weiteres Plus ist die Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Sie bietet zusätzliche Flexibilität – ob für Gäste, Familienangehörige, als Homeoffice oder zur Vermietung.

Die Holzrahmenfenster mit doppelter Isolierverglasung wurden 2013 ersetzt und sorgen für gute Wärmedämmung und Ruhe. Darüber hinaus wurden keine umfassenden Modernisierungen vorgenommen. Das Haus präsentiert sich dennoch in einem sehr gepflegten Zustand und bietet die Chance, es ganz nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Das Hanggrundstück mit Südwestausrichtung bietet viel Raum für individuelle Gartengestaltung, Spielbereiche oder entspannte Sitzplätze im Freien und verwöhnt mit angenehmem Licht bis in die Abendstunden. Die Ausrichtung eignet sich zudem hervorragend für die Nachrüstung einer Photovoltaikanlage.

Ein Haus mit Charakter und viel Potenzial, das durch Größe, Ausstattung und Lage überzeugt.

Bei dem ausgewiesenen Kaufpreis handelt es sich um einen Angebotspreis. Kaufangebote oberhalb dieses Preises sind möglich.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – vor Ort entfaltet diese Immobilie ihren ganz besonderen Charme.

Objektnummer: 26239763 - 69517 Gorxheimertal

Ausstattung und Details

Zwei Balkone mit Weitblick (gesamt ca. 40 m²)
Wintergarten
Parkettböden
Einbauküche
Sauna
Indoor-Swimmingpool (sanierungsbedürftig oder Umnutzungspotenzial)
Einliegerwohnung mit separatem Eingang
Doppelt verglaste Kunststofffenster (2007)
Öl-Brennwertkessel (2013)
Doppelgarage
Südwestausrichtung

Objektnummer: 26239763 - 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: 26239763 - 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: 26239763 - 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