

Gorxheimertal

# Stilvolles Anwesen mit Weitblick und großem Grundstück

????????? ??????????: 25239623

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 798.000 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 1.440 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25239623 - 69517 Gorbheimertal

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25239623 - 69517 Gornheimertal

?? ??? ??????

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ???????? ?????????   | 25239623            |
| ???????????          | ca. 230 m²          |
| ????? ??????         | ????????????? ????? |
| ?????????            | 10                  |
| ????????????? ???    | 5                   |
| ???????????          |                     |
| ???????????          | 2                   |
| ????? ?????????????  | 1970                |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????         |

|                      |                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 798.000 EUR                                                                                   |
| ??????               | ?????????????<br>????????????????                                                             |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises         |
| ????? ?????????????? | 2013                                                                                          |
| ?????????            | ???????                                                                                       |
| ??????????????       |                                                                                               |
| ????????             | WC ????????????,<br>???????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ??????????: 25239623 - 69517 Gorbheimertal

?????????????? ???????????

|                    |            |                    |                |
|--------------------|------------|--------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ?????????????????? | BEDARF         |
| ??????????????     | 14.07.2033 | ????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ???????   | 220.00 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ????????????       |                |
| ???? ????????????? | ????       | ????????????       | G              |
|                    |            | ??????????????     |                |
|                    |            | ????????????       |                |
|                    |            | ???? ????????????? | 1950           |
|                    |            | ?????????? ?? ??   |                |
|                    |            | ????????????       |                |
|                    |            | ?????????????????? |                |



???????? ?????????: 25239623 - 69517 Gornheimertal

?? ????????





??????? ?????????: 25239623 - 69517 Gornheimertal

?? ????????





???????? ?????: 25239623 - 69517 Gorbheimertal

?? ???????





???????? ?????: 25239623 - 69517 Gornheimertal

?? ???????





??????? ?????????: 25239623 - 69517 Gornheimertal

?? ????????





???????? ?????????: 25239623 - 69517 Gornheimertal

?? ????????



??????? ?????????: 25239623 - 69517 Gornheimertal

## ??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1970 erbaut und bietet auf ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von rund 1.440 m<sup>2</sup> 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 eine vielseitige Nutzung ermöglichen – sei es für Wohnen, Arbeiten oder Hobby. Der helle und offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss öffnet sich zum Wintergarten, der auch an kühleren Tagen einen schönen Blick ins Grüne bietet. Hochwertiges Parkett unterstreicht die wohnliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Indoor-Swimmingpool sowie die im Keller befindliche Sauna. Während der Pool derzeit außer Betrieb ist und eine Überprüfung sowie gegebenenfalls Instandsetzungsmaßnahmen erfordert, befindet sich die Sauna in funktionsfähigem Zustand.

Die Fenster wurden im Jahr 2013 erneuert (doppelt verglast) und tragen zur guten Wärmedämmung sowie zu einer ruhigen Wohnatmosphäre bei. Weitere umfassende Modernisierungen fanden nicht statt – die Immobilie präsentiert sich jedoch in einem sehr gepflegten Zustand mit insgesamt ansprechender Ausstattung.

Die Küche ist kompakt und funktional gestaltet. Für gemeinsame Mahlzeiten steht ein separates Esszimmer zur Verfügung. Das Hauptbadezimmer überzeugt mit Dusche, Badewanne und Tageslicht. Zusätzlich gibt es ein weiteres Gäste-WC, das den Wohnkomfort abrundet.

Ein weiteres Plus ist die Einliegerwohnung mit separatem Eingang – ideal für Gäste, ältere Familienangehörige oder zur Vermietung. Sie bietet zusätzliche Flexibilität und Privatsphäre.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung – eine praktische Lösung mit viel Platz.

Das Grundstück weist eine deutliche Hanglage auf, bietet jedoch mit seiner großzügigen Fläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für einen Spielbereich, eine individuelle Gartengestaltung oder entspannte Sitzplätze im Freien. Die ideale Südwestlage sorgt



nicht nur für idyllische Ruhe außerhalb der Stoßzeiten, sondern ist auch optimal geeignet für die Nachrüstung einer Solarheizung.

Fazit:

Ein Haus mit viel Potenzial, das durch seine Größe, Ausstattung und Lage überzeugt – perfekt für alle, die nach einem Zuhause mit Charakter, Platz und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – vor Ort erleben Sie, was diese Immobilie so besonders macht.

??????? ?????????: 25239623 - 69517 Gorbheimertal

???????????????? ???? ?????????

- \* Sauna
- \* ehemaliger Indoor Swimmingpool
- \* Parkett
- \* doppelverglaste Fenster
- \* Wintergarten
- \* 2 Garagen
- \* Einliegerwohnung



??????? ?????????: 25239623 - 69517 Gorbheimertal

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in idyllischer Wohnlage in der Gemeinde Gorbheimertal, im südhessischen Landkreis Bergstraße. Das charmante Gorbheimertal liegt eingebettet im malerischen Grundelbachtal, das nicht umsonst als das „Tor zum vorderen Odenwald“ bezeichnet wird. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und exzellenter Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen.

Nur wenige Autominuten trennen Sie von der Stadt Weinheim, und über die nahegelegene Autobahn A5 erreichen Sie rasch wichtige Städte wie Heidelberg, Mannheim, Darmstadt oder Frankfurt – ideal für Berufspendler und alle, die urbanes Leben und naturnahe Erholung miteinander verbinden möchten.

Vor Ort finden Sie eine ausgezeichnete 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 unmittelbarer Umgebung laden zahlreiche Wander- und Radwege zu Ausflügen in die Natur ein. Kulinarisch begeistert Gorbheimertal mit gemütlichen Gaststätten und regionaler Küche – oft begleitet von Weinen aus den umliegenden Reblagen. Ergänzt wird das Angebot durch regelmäßige kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Feste, die das lebendige Gemeindeleben unterstreichen.

Die Lage besticht durch ein besonderes Klima: frische, kühle Waldluft sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während sternklare Nächte und Sonne von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang das Leben hier einzigartig machen.

Die Lage verbindet auf ideale Weise Ruhig-Wohnen im Grünen mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur – ein attraktives Umfeld für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

??????? ?????????: 25239623 - 69517 Gornheimertal

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 220.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25239623 - 69517 Gornheimertal

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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