

Mörtenbach

# Einziehen und Wohlfühlen – Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und gehobener Ausstattung!

Objektnummer: 24239545



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

KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 336 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 860 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörtenbach

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

Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörlenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24239545	Kaufpreis	769.000 EUR
Wohnfläche	ca. 336 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 192 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1979		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörtenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	166.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.09.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörtenbach

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem ca. 860 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 336 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1979 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es umfasst insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Eine Besonderheit ist die Einliegerwohnung, die zusätzlichen Wohnraum bietet. Vom Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangen Sie über eine separate Tür zur Einliegerwohnung, die über 2 Zimmer, eine moderne Einbauküche und ein Badezimmer verfügt. Diese bietet nicht nur zusätzlichen Platz für Gäste, sondern eignet sich auch ideal für die Einrichtung eines Gewerbes oder zur Vermietung. Im Obergeschoss befindet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der Zugang zur Terrasse und zum gepflegten Garten gewährt. Der Garten verfügt über einen Außenkamin und lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Zudem befinden sich auf dieser Etage zwei Schlafzimmer, von denen eines Zugang zu einem Ankleidezimmer hat, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Gäste-WC und ein Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum zur Verfügung stellt. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Von hier aus gelangt man auf den schönen, nach Westen ausgerichteten Balkon. Im Dachgeschoss befinden sich zwei geräumige Kinderzimmer, ein Badezimmer und eine Dachterrasse, die über einen schönen Ausblick verfügt und zusätzlichen Platz zum Entspannen bietet. Eine Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für angenehme Wärme. Die Immobilie umfasst zudem ein Photovoltaik-System, eine Doppelgarage sowie einen Kamin im Wohn- und Essbereich. Besonders hervorzuheben ist die moderne Wallbox, welche in Kombination mit der Photovoltaik-Anlage eine optimale Ladung für Elektrofahrzeuge ermöglicht. Des Weiteren wurden im Jahr 2023 smarte elektrische Aluminium-Rollläden installiert, die Sprachsteuerung und Automatisierung ermöglichen. Die ruhige Lage macht das Haus ideal für Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe, und die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar. Insgesamt handelt es sich um ein großzügiges und gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das durch seine hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Dank der umfangreichen Modernisierungen und Renovierungen der letzten Jahre können Sie direkt einziehen, ohne größere Arbeiten vornehmen zu müssen. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von diesem traumhaften Anwesen begeistern!

Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörtenbach

## Ausstattung und Details

- Fliesen/ Feinstein
- Laminat
- Smarte elektrische Aluminium Rollläden (Sprachsteuerung und Automatisierung möglich)
- Zwei Terrassen
- Balkon westlich ausgerichtet
- Garten
- Zwei Kamine
- Einbauküche mit Elektrogeräten (Miele Kühlschrank und Miele XXL Geschirrspüler erneuert)
- Photovoltaik 15kw
- Wallbox
- Kunststofffenster dreifachverglasung
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste- WC
- Handtuchwärmer
- Fußbodenheizung
- Doppelgarage
- abschließbarer Schuppen für Gartengeräte

Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörlenbach

## Alles zum Standort

Mörlenbach, eine bezaubernde Gemeinde in Hessen bietet eine idyllische Lage im Herzen des Odenwalds. Diese malerische Ortschaft ist von einer natürlichen Schönheit umgeben und bietet ein harmonisches Gleichgewicht zwischen ländlicher Ruhe und moderner Lebensqualität. Die Lage von Mörlenbach zeichnet sich durch ihre Vielseitigkeit aus. Eingebettet in sanfte Hügel und dichte Wälder, ist die Umgebung ein Paradies für Naturliebhaber. Wander- und Radwege erstrecken sich in alle Richtungen, sodass Sie die umliegende Landschaft in all ihrer Pracht erkunden können. In den warmen Monaten können Sie die frische Luft und das Grün der Wälder genießen, während im Winter die verschneiten Wälder eine traumhafte Kulisse für Outdoor-Aktivitäten bieten. Der Ort verfügt zudem über eine hervorragende Infrastruktur, sowie mehrere Kindergärten und Schulen. Auch über Einkaufsmöglichkeiten müssen Sie sich keine Gedanken machen. Gleichzeitig stellt Mörlenbach durch seine direkte Anbindung zur Metropolregion Rhein-Neckar einen verkehrsgünstigen Standort dar, man benötigt nach Heidelberg, Mannheim und Darmstadt ca. 30 Min. und nach Frankfurt ca. 50 min. mit dem Pkw. Mörlenbach verfügt über einen Bahnhof, wodurch ein regelmäßiger Pendelverkehr nach Weinheim besteht.

Objektnummer: 24239545 - 69509 Mörtenbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2030. Endenergieverbrauch beträgt 166.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24239545 - 69509 Mörtenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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