

Gorxheimertal

# Charmante Doppelhaushälfte mit sonniger Terrasse in ruhiger Lage

Objektnummer: 24239555



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

**KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 370 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorbheimertal

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

Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorxheimertal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24239555
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorxheimertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	117.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorxheimertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorbheimertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorxheimertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorbheimertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorbheimertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorxheimertal

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorxheimertal**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1980 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 370 m<sup>2</sup>. Der Charme dieser Immobilie entsteht durch das Splitlevel des Hauses. Das Erdgeschoss verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich. Dieser Raum besticht durch seine Helligkeit und Gemütlichkeit und lädt zu entspannten Stunden mit der Familie ein. Von hier aus erreichen Sie die südlich ausgerichtete Terrasse, die viel Sonne einfängt und zum Verweilen im Freien einlädt. Auf dieser Etage befinden sich des Weiteren zwei Schlafzimmer, von denen eines als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann, eine gut ausgestattete Küche sowie ein praktisches Gäste-WC. Über die Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich die Galerie befindet, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Im Untergeschoss steht Ihnen nicht nur ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum zur Verfügung, sondern auch ein weiteres Zimmer, welches ausgebaut werden kann und somit als zusätzlichen Platz für Gäste genutzt werden könnte. Zudem finden Sie hier ein helles Tageslichtbadezimmer mit begehrter Dusche. Die Garage verfügt über genügend Platz für Ihr Auto, und zusätzlichen Stauraum bietet Ihnen die Abstellkammer. Die beiden Bäder, sowie die Terrasse sind renovierungsbedürftig und der vorhandene Garten muss neu angelegt werden, wodurch Sie die Möglichkeit haben Ihre eigenen Wünsche und Ideen zu verwirklichen. Im Jahr 2019 wurde die Immobilie mit einer neuen Zentralheizung ausgestattet. Die Fußbodenheizung erstreckt sich über das Wohnzimmer, das Badezimmer und die Küche und sorgt für wohlige Wärme im Haus. Zudem ist die Immobilie mit Fliesen und Parkettböden ausgestattet, die für eine ansprechende und pflegeleichte Wohnatmosphäre sorgen. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ein Kindergarten, eine Arztpraxis und eine Apotheke, sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Die grüne Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und bietet einen hohen Freizeitwert. Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als ideale Wahl für eine Familie, die die Möglichkeit sucht, ein Eigenheim nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die ruhige Lage und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Option für Käufer, die ein Haus mit Potenzial suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorbheimertal

## Ausstattung und Details

- Fliesen
- Parkett
- Gäste- WC
- Terrasse
- Garage
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Internet Glasfaser

Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorbheimertal

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Gorbheimertal liegt im hessischen Landkreis Bergstraße und ist nur wenige Autominuten von Weinheim entfernt. Das malerische Grundelbachtal wird auch das "Tor zum vorderen Odenwald" genannt und ist wegen des landschaftlichen Reizes und der guten Verkehrsanbindung an die beiden Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar, ein beliebter Wohnort. Der Ort selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und man findet dort alles für den täglichen Bedarf. Kindergarten und Grundschule, sowie ein Ärztezentrum sind ebenfalls vor Ort. Durch die gute Verkehrsanbindung erreicht man die A5 nach Heidelberg, Mannheim, Darmstadt und Frankfurt in ca. 15 Minuten mit dem Pkw. Entlang der idyllischen Straßen finden Sie kleine, traditionelle Fachwerkhäuser und historische Gebäude, die von der reichen Geschichte des Gorbheimertals erzählen. Besuchen Sie das lokale Heimatmuseum und tauchen Sie ein in die Vergangenheit der Region, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Dort erfahren Sie spannende Geschichten über das Leben und die Traditionen der Bewohner früherer Zeiten. In den gemütlichen Restaurants und traditionellen Gasthäusern können Sie die köstliche regionale Küche genießen, begleitet von hervorragenden Weinen aus den umliegenden Weinbergen. Lassen Sie sich von den kulinarischen Köstlichkeiten verwöhnen und fühlen Sie sich wie zu Hause. Für Kulturbegeisterte bietet das Gorbheimertal regelmäßig Veranstaltungen, Konzerte und kulturelle Festivals. Tauchen Sie ein in das lebendige kulturelle Leben der Region und entdecken Sie die künstlerische Vielfalt, die hier zum Ausdruck kommt.

**Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorbheimertal**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24239555 - 69517 Gorbheimertal

## 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)