

Rimbach

# Geräumiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten!

Objektnummer: 24239566



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

**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.050 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

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

Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24239566	Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1982		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein schönes Einfamilienhaus, erbaut 1982 in einem sehr beliebten, ruhigen und naturnahen Wohnviertel. Mit einer Wohnfläche von ca. 250 qm bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie, die Nutzung als Zweifamilienhaus ist möglich. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele, die in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 25 qm große, nach Südosten ausgerichtete Terrasse, die einen weiten Blick in den Garten gewährt, in dem es immer grünt und blüht. Der liebevoll gestaltete Garten besticht durch weitläufige Grünflächen und einen idyllischen Teich mit einer ca. 16 qm großen Terrasse, von der auch ein Sonnenuntergang zu genießen ist. Eine zweite sonnige Terrasse nach Südwesten – ca. 23 qm und mit Markise – lässt die Wahl zwischen Sonne und Schatten. Die Küche ist funktional gestaltet und erfüllt alle Anforderungen des Alltags. Weiter befindet sich im Erdgeschoss ein Kinderzimmer und in dem anschließenden Büro ist auch Home-Office kein Problem. An das geräumige Schlafzimmer grenzt das Badezimmer, das mit Badewanne, Dusche und 2 Waschbecken ausgestattet ist. Ein Gäste-WC und ein großer Einbauschränk als Garderobe bieten zusätzlichen Komfort. Im Dachgeschoss finden Sie einen weiteren Wohnbereich, der vielseitig genutzt werden kann. Als Einliegerwohnung z.B. möglich: Wohnküche, Schlafzimmer, Bad und Diele (ca. 50 qm). Die erforderlichen Anschlüsse für Herd und Spüle sowie im Bad für Waschmaschine und Trockner sind vorhanden. Das sehr variable, mehr als 30 qm große Zimmer hat direkten Zugang zu dem ca. 12 qm großen, überdachten Balkon, zu dem ein Abstellraum gehört. Das Kellergeschoss des Hauses (ca. 150 qm) besteht aus zahlreichen praktischen Räumen, darunter ein Hauswirtschaftsraum, ein Raum für Hobby und Fitness, daneben ein weiterer Raum, der Heizungsraum sowie ein Vorratsraum, in dem auch eine Sauna untergebracht werden könnte. Der Raum für die Hausanschlüsse und eine kleine Werkstatt fehlen nicht. Dazu kommt noch das wohnliche Gästezimmer mit anschließendem Badezimmer. Einige Kellerräume haben Heizkörper. Eine große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus vervollständigt das Angebot. Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv für Familien, die eine Immobilie in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur suchen. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten usw. sind vor Ort. Vor allem über die relativ nahe Autobahn ab Weinheim oder Heppenheim sind auch umliegende Städte in angemessener Zeit gut erreichbar. Dies macht das Haus selbst für Pendler zu einem Wohnsitz, der das Beste aus Landleben und Stadtnähe vereint. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen können.

Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Ausstattung und Details

- Fliesen/Teppichboden
- Gäste-WC
- Markise
- Einbauküche
- Einbauschränke für Garderobe und Schuhe
- Doppelgarage
- Garten
- Fußbodenheizung
- teils elektrische Rollläden
- Außenwände mit einer 6 cm verputzten Dämmschicht
- Dach gedämmt
- Kelleraußenwände und Kellerdecken gedämmt
- Fenster mit Doppelverglasung (teils abschließbar)

Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Rimbach liegt im Vorderen Odenwald und hat mit seinen 5 Ortsteilen ca. 9000 Einwohner. Zu jeder Jahreszeit bietet der Höhenrücken der Tromm eine malerische Kulisse und vom neuen Trommturm ist aus ca. 600 m Höhe ein voller Rundblick zu genießen. Im Ort befinden sich Apotheken, Arzt- und Zahnarztpraxen, zwei Kindergärten, Grundschule, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium und auch eine Jugendmusikschule. Für vielseitige Sportmöglichkeiten ist gesorgt durch Sporthalle, Leichtathletikanlagen, Tennisplätze, eine Reithalle. Nicht zu vergessen Wander- und Radtouren in intakter Natur. Auch kulturelle und gesellige Angebote finden sich in Rimbachs Terminkalender. Städtepartnerschaften bestehen seit vielen Jahren mit Thourotte/Frankreich und Colwich-Haywood/England. In Einzelhandelsgeschäften und Supermärkten lässt sich der tägliche Bedarf vor Ort decken. Freitagvormittags werden auf einem kleinen Wochenmarkt frische Produkte aus der Region angeboten. Die Infrastruktur entlang der Bergstraße erreicht man auf dem kürzesten Weg, indem das nur ca. 12 km entfernt gelegene Weinheim anfährt. Durch die perfekte Anbindung in Weinheim an die A5 und die A659 erreicht man von dort mit dem Pkw Mannheim, Heidelberg, Darmstadt in 15 – 20 Minuten und Frankfurt in 30 – 40 Minuten. Rimbach und Weinheim verbindet halbstündlich die Weschnitztalbahn. Entfernung zur Kreisstadt Heppenheim ca. 12 km. Vor allem auch Pendler begrüßen den derzeitigen Bau der Umgehungsstraße Mörlenbach. Für schnelles Internet wird z.Zt. in Rimbach Glasfaserkabel verlegt, in der Burgunderstraße bereits fertig.

Objektnummer: 24239566 - 64668 Rimbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 107.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24239566 - 64668 Rimbach

## 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)