

Mörtenbach

# Effizienter Neubau mit Photovoltaik-Anlage und Wärmepumpe

Objektnummer: 23239447



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

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 290 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörtenbach

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

Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörtenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23239447
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 28 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörtenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörtenbach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine exklusive Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 290 m<sup>2</sup>. Da es sich hierbei um eine Projektierung handelt, wird die Immobilie voraussichtlich im Jahr 2024 fertiggestellt. Die Raumaufteilung der Immobilie ist äußerst attraktiv und bietet 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Bei Bedarf kann auf Wunsch ein zweites Badezimmer realisiert werden, um weitere Komfortbedürfnisse zu erfüllen. Zudem haben Käufer die Möglichkeit, ihre eigenen Ideen und Wünsche bei der Gestaltung des Objektes einzubringen und damit ein maßgeschneidertes Zuhause zu schaffen. Durch eine malerfertige Übergabe der Immobilie wird der Angebotspreis angehoben (siehe Ausstattung). Zu den herausragenden Ausstattungsmerkmalen gehören unter anderem eine Massivholzdecke, eine Photovoltaik-Anlage, eine Wärmepumpe sowie eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Kühlfunktion. Des Weiteren verfügt das Objekt über einen Spitzboden, elektrische Rollläden sowie eine Sicherheitstür und Fenster mit Sicherheitsbeschlägen. Ein weiterer Pluspunkt ist die Top-Lage der Immobilie: zentral und dennoch naturnah. Die Doppelhaushälfte ist umgeben von viel Natur und bietet seinen Bewohnern eine einmalige Oase der Ruhe. Zugleich sind kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gewährt. Insgesamt bietet diese Immobilie ein effizientes und modernes Wohnerlebnis auf dem neuesten Energiestandard. Es ist ein ideales Angebot für alle, die nachhaltiges Wohnen schätzen und dennoch nicht auf eine gehobene Ausstattung verzichten möchten. Durch den Klimafreundlichen Neubau, kann man einen Teil der Finanzierung über einen sehr günstigen Zinssatz finanzieren.

Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörtenbach

## Ausstattung und Details

- Effizienzhaus Stufe 40
- Massivholzdecke in Sichtqualität
- Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 8 kW
- Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Kühlfunktion für den Sommer
- Spitzboden
- Elektrische Rollläden
- Sicherheitstür und Sicherheitsfenster
- Grundstück Privatstraße anteilig ca. 32 m<sup>2</sup>
- Auf Wunsch kann ein Carport erworben werden (zusätzlich 9.900 €)
- Ein zweites Badezimmer kann gegen einen Aufpreis integriert werden (zusätzlich ca. 7.800 €)
- Eigenleistung:
- Trockenbauarbeiten (Material wird geliefert)
- Innentüren Entfall
- Haustürvordach Entfall
- Bateriaespeicher Entfall
- Fliesen Entfall

**Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörlenbach**

## Alles zum Standort

Mörlenbach, das „Tor zum Odenwald“, bietet seinen Bewohnern einen ländlichen Lebensraum mit weitläufigen Wäldern und sanften Hügeln. Der Ort verfügt 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, wo ein regelmäßiger Pendelverkehr nach Weinheim besteht.

Objektnummer: 23239447 - 69509 Mörlenbach

## 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: 23239447 - 69509 Mörlenbach

## 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)