

Gorxheimertal

# Schönes Einfamilienhaus mit Platz für die ganze Familie.

Objektnummer: 23239462



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

**KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.051 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorbheimertal

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

Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorbheimertal

## Auf einen Blick

Objektnummer	23239462
Wohnfläche	ca. 206 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	598.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23239462 - 69517 Gornheimertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	153.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.07.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1970



Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorbheimertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorbheimertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorbheimertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorbheimertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorbheimertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorbheimertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorxheimertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorbheimertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 23239462 - 69517 Gornheimertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorxheimertal

## Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus wurde im Jahr 1970 im Split Level erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 206 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf fünf Zimmer und zwei Etagen. Das Erdgeschoss verfügt über einen offenen Essbereich mit direktem Zugang zu dem lichtdurchfluteten Wohnbereich und zur Küche. Über den Essbereich haben Sie Zugang zu einem der beiden Balkone. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet Ihnen ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen. Über den Wohnbereich gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, auf welcher Sie den atemberaubenden Ausblick genießen können. Des Weiteren bietet das Erdgeschoss ein modernes Badezimmer, sowie ein Gäste-WC und eine Speisekammer. Im Dachgeschoss befindet sich das Schlafzimmer, das Kinderzimmer, sowie ein weiteres Badezimmer. Über das Schlafzimmer haben Sie Zugang zu einem weiteren Balkon, auf welchem Sie schöne Sonnenuntergänge beobachten können. Das Gartengeschoss bietet Ihnen eine geräumige Waschküche, einen Gartengeräteraum, sowie einen Fitnessraum. Des Weiteren verfügt das Haus über eine Garage und einen Kfz-Stellplatz. Ein absolutes Highlight der Immobilie ist die große Terrasse vor dem Wohnbereich mit Aussenkamin. Dieser lädt zu gemütlichen Abenden im Freien ein und schafft eine warme und einladende Atmosphäre, die Sie mit Familie und Freunden teilen können. Die Außenanlage ist liebevoll gestaltet und bietet Raum für Gartengestaltung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Gleichzeitig erreichen Sie bequem die umliegenden Städte und sind somit optimal an das Verkehrsnetz angeschlossen. Dieses Einfamilienhaus ist die perfekte Gelegenheit, Ihren Traum von einem gemütlichen Heim mit traumhaftem Ausblick zu verwirklichen. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vom Charme dieser Immobilie verzaubern.



Objektnummer: 23239462 - 69517 Gorbheimertal

## Ausstattung und Details

- Vinyl
- Laminat
- Fliesen
- Siemens Küchengeräte
- Außenkamin
- Backofen mit Pyrolyse

Objektnummer: 23239462 - 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. 10-15 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 Kulturgebeisterte 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: 23239462 - 69517 Gorbheimertal**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 153.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 23239462 - 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)