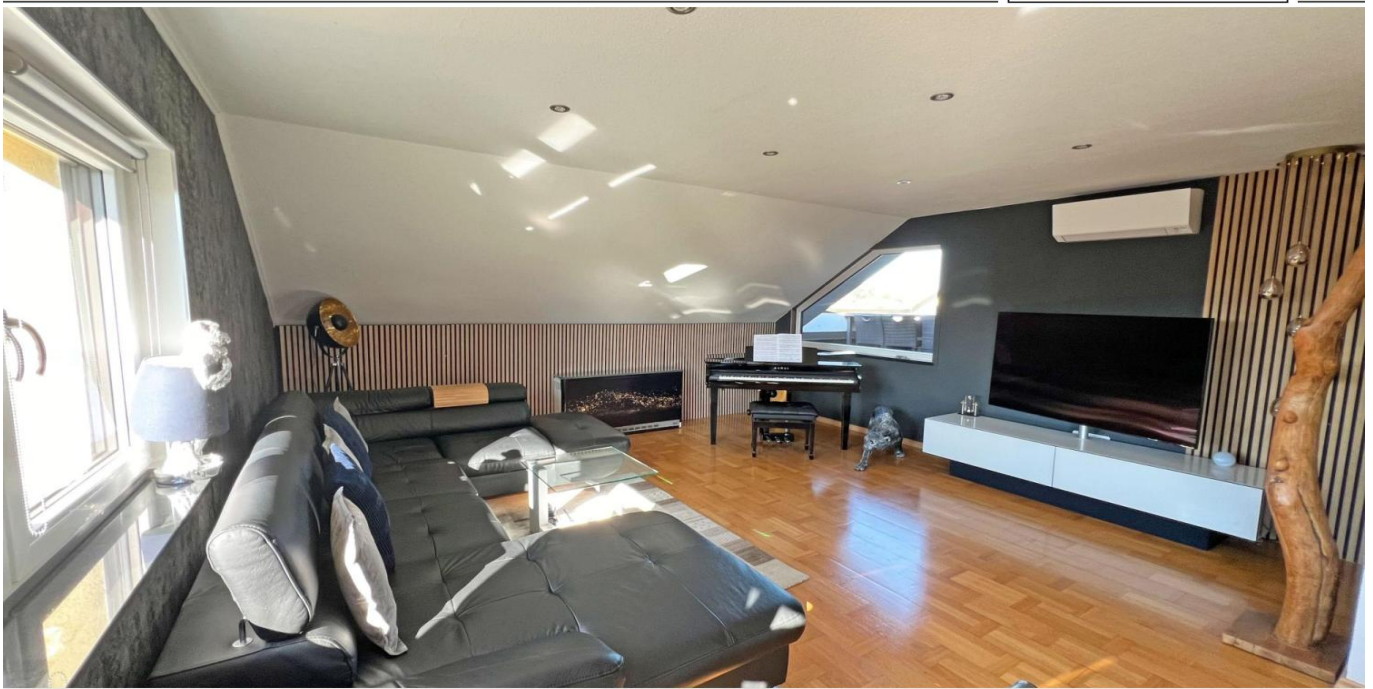


Mörtenbach

# Elegante Eigentumswohnung: Top Zustand mit exklusiver Ausstattung

Objektnummer: 24239581



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

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörtenbach

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

Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörtenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24239581	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1968	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörlenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	113.58 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1968



Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörtenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörlenbach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine exklusive Eigentumswohnung, die durch moderne Architektur und elegante Ausstattung besticht. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine helle, freundliche Wohnung mit insgesamt drei Zimmern, darunter ein Schlafzimmer, ein Büro und ein offener Wohn- Essbereich mit Einbauküche. Die Wohnung liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Mörlenbach, die sich durch hohe Lebensqualität auszeichnet. Zahlreiche Grünflächen sowie eine hervorragende Anbindung an die Städte Mannheim und Heidelberg sorgen für eine ideale Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe bequem erreichbar. Durch die moderne Ausstattung der Wohnung bleiben keine Wünsche offen. Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen, Parkett und Laminat verleihen den Räumen ein stilvolles Ambiente. Das moderne Badezimmer und das Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia mit einer Fläche von ca. 12 m<sup>2</sup>, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und einen wunderschönen Blick ins Grüne bietet. Dank der dreifachverglasten Kunststofffenster genießen Sie zudem optimale Wärme- und Schallsolierung. Zwei Klimaanlage garantieren ein angenehmes Raumklima, selbst an heißen Sommertagen. Zusätzlich zur Wohnung gehört eine Garage mit elektrischem Garagentor, die nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum schafft. Diese moderne Immobilie vereint zeitgemäßen Komfort mit einer hervorragenden Lage für Familien und Berufstätige. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohnung!

Objektnummer: 24239581 - 69509 Mörtenbach

## Ausstattung und Details

- Parkett
- Laminat
- Fliesen
- elektrisches Garagentor
- 2x Klimaanlage per App gesteuert
- Loggia
- Badezimmer mit Badewanne und Duschkabine
- Gäste-WC
- zweifach- / dreifachverglaste Kunststofffenster
- Dachfenster doppelverglast
- Tür Loggia doppelverglast
- elektrische Rollläden
- Küche mit Einbaugeräten
- Deckenspots
- Sicherheitskameras
- Elektronischer Schlüssel (Wohnungstür)

Objektnummer: 24239581 - 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: 24239581 - 69509 Mörlebach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 113.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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: 24239581 - 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)