

Gorxheimertal

# Exklusives Wohnen mit hochwertiger Ausstattung

????????? ??????????: 24239547



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

???? ??????: 1.210.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gorbheimertal

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ??? ??????

???????? ??????????	24239547	????? ???????	1.210.000 EUR
?????????????	ca. 250 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
????????????? ??? ???????????	3		
???????????	2	????? ??????????????	2021
????? ??????????????	1990	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????, 25000 EUR (???????)	?????????????????	ca. 25 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gorbheimertal

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	31.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	20.08.2021	????????? ???????????? ?????????	A
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1990

???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????





???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gorbheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????





???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?? ?????????



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

??? ?????? ???????????

Diese luxuriöse Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses bietet eine Wohnfläche von circa 225 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein lichtdurchfluteter, offener Wohn-Essbereich mit Zugang zu der großzügigen Terrasse, welche das Highlight der Wohnung darstellt. Des Weiteren verfügt die Immobilie über zwei moderne Badezimmer, welche keine Wünsche offen lassen. Die Immobilie befindet sich in einer hochwertigen Wohnanlage die kürzlich umfangreich saniert und modernisiert wurde. Die Modernisierungsmaßnahmen, die von 2020 bis 2021 durchgeführt wurden, umfassten eine Erweiterung durch einen Anbau in teilweise Massivbau- und Holzständerbauweise, sowie den Einbau einer modernen Luftwasserwärmepumpe, während der Fußboden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Der Wohnbereich besticht durch großformatige, graue Fliesen und teilweise Parkettboden, die einen modernen und edlen Eindruck hinterlassen. Die hochwertige Einbauküche ist mit Markenelektrogeräten ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein. Elektrische Rollläden in jedem Raum garantieren Privatsphäre und ermöglichen eine individuelle Lichtregulierung. Ein weiterer Komfort bietet der Aufzug, der direkt in die Wohnung führt. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der Garagenstellplatz und der Freiplatz, die den Komfort dieser Immobilie vervollständigen. Insgesamt besticht diese Wohnung durch ihre großzügige Wohnfläche, die hochwertige Ausstattung und die modernen Annehmlichkeiten. Sie ist ideal für jeden, der Komfort und Stil zu schätzen weiß. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Wohnraum selbst zu überzeugen!

???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

????????????????? ??? ???? ?????

- Großformatige, graue Fliesen
- Teilweise Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Elektrische Rollläden in jedem Raum
- Dreifachverglaste Fenster
- Garagenstellplatz und freier Stellplatz
- Aufzug direkt in die Wohnung

???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gorbheimertal

??? ??? ??? ????????????

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 Kulturgebeisterete 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.

???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2021. Endenergiebedarf beträgt 31.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.



???????? ??????????: 24239547 - 69517 Gornheimertal

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)