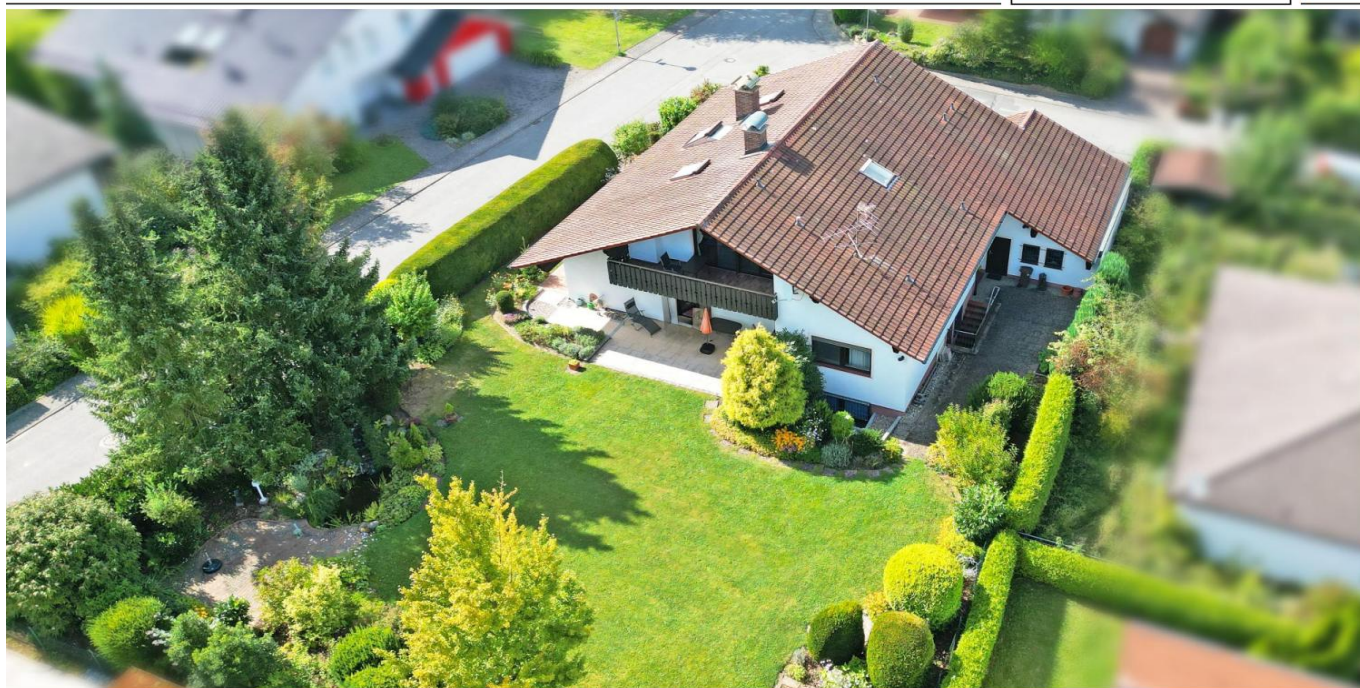


Rimbach

# Geräumiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten!

**CODICE OGGETTO: 24239566**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.050 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24239566
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.09.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach**

## Dettagli dei servizi

- 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)

**CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24239566 - 64668 Rimbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)