

Mörtenbach-Weiher

# Charmantes Bauernhaus zum verlieben!

Objektnummer: 25133859



**KAUFPREIS: 548.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 938 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Auf einen Blick

Objektnummer	25133859
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1875
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	548.000 EUR
Haus	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörtenbach-Weiher

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.12.2034
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	334.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1875

Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörtenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörtenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörtenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörtenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

## Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll sanierte Bauernhaus vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

In einer begehrten Lage des vorderen Odenwalds erwarten Sie auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Anwesen steht auf einem ca. 938 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit altem Baumbestand und bietet aufgrund seines Umfangs sowohl Familien als auch Künstlern interessante Optionen.

Der historische Charakter des Hauses spiegelt sich in vielen sorgfältig erhaltenen Details wider: Alte verglaste Türen mit originalen Türgriffen und stilvoll aufgearbeitete Wohnelemente prägen das Gesamtbild.

Die lichtdurchfluteten Wohnzimmerbereiche mit Galerie schaffen eine offene und wohnliche Atmosphäre. Die Raumaufteilung umfasst 7 Zimmer, darunter 5 großzügige Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – beispielsweise als Arbeits- Kinder- oder Gästezimmer. Zwei modernisierte Badezimmer, bieten praktischen Komfort für alle Bewohner. Das im Jahr ca. 1875 errichtete Bauernhaus wurde 1978 grundlegend saniert. Die Heizung erfolgt über eine zentrale Ölanlage, sodass ein angenehmes Raumklima sichergestellt ist. Die gesamte Ausstattung entspricht einem guten, wohnlichen Standard und sorgt für eine angenehme Wohnqualität.

Bemerkenswert ist der Seitenflügel mit der ehemaligen Scheune: Hier bieten zusätzliche Wirtschaftsräume und ein separates Gartenbadezimmer individuelle Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Atelier, Werkstatt oder Fitnessbereich. Die große, überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und eröffnet einen schönen Blick in den weitläufigen Garten mit kleinem Teich.

Die vorhandenen Zimmer im Haus bieten sich u.a. ideal als Arbeitsbereich oder als Rückzugsort für Familienmitglieder an. So profitieren Sie von einem harmonischen Zusammenleben oder individueller Wohnkonzepte unter einem Dach.

Der rundum gepflegte Garten mit seinem alten Baumbestand bietet Raum für Erholung, Gartenarbeit und Spielmöglichkeiten für Kinder. Zugleich eröffnet das Grundstück genügend Platz zum Entfalten: Ob gemeinsames Grillen mit Freunden, kreative Projekte oder einfach nur entspannte Stunden im Grünen – hier findet jeder seinen Platz.

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die individuelle Wohnmöglichkeiten in einer landschaftlich reizvollen Umgebung suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort.

**Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

## **Ausstattung und Details**

- **Küche mit besonderem Flair**
- **Dielen / Parkett / Fliesen**
- **Sanierte Fenster und Holztreppen**
- **Ölzentralheizung / teilw. Fußbodenheizung**
- **Warmwasseraufbereitung**
- **Unterkellert**
- **Große Garage mit elektr. Tor**
- **Ausgebaute Scheune**
- **Wirtschaftsräume**
- **Gartenbad**
- **Grillplatz**
- **Quellwasseranschluss mit Brunnen**
- **Teich mit Sitzbank**
- **Gartenhaus**

**Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

## **Alles zum Standort**

Mörtenbach-Weiher besticht durch seine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die Stadt profitiert von einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einer ausgezeichneten Anbindung über die Bundesstraße 38 sowie den Saukopftunnel, die schnelle und komfortable Pendelwege, bald auch über die neue Ortsumgehung/Trasse, zu den wirtschaftlichen Zentren Mannheim, Heidelberg und Frankfurt ermöglichen. Dieses ausgewogene Umfeld schafft ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf ein ruhiges, zugleich gut vernetztes Wohnumfeld legen, in dem sich Privatsphäre und Gemeinschaft auf natürliche Weise ergänzen.

In Mörlenbach-Weiher finden Bewohner ein lebendiges Umfeld vor, das durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und eine ausgeprägte Nachbarschaftskultur geprägt ist. Die Nähe zu naturnahen Erholungsflächen und Sportanlagen lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Weiher West, Weiher Mitte und Weiher Erlenhof gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Das Bildungsangebot in der Umgebung erfüllt höchste Ansprüche. Für die Gesundheit stehen mehrere Fachärzte, darunter Kinderärzte, sowie Apotheken in angenehmer Nähe zur Verfügung, sodass medizinische Versorgung jederzeit schnell erreichbar ist. Die fußläufigen Wege zu diesen Einrichtungen sind ideal für Menschen die Wert auf Sicherheit und Komfort legen.

**Objektnummer: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

## Weitere Informationen

**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: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Margot-Elaine Wolf-Schneider**

---

**Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim**

**Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0**

**E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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