

Rimbach

# Stilvoll saniertes Ein- bis Zweifamilienhaus mit Bachlauf in Rimbach-Zotzenbach!

Αριθμός ακινήτου: 26133876



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 679.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 200 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.050 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach**

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

Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

?? ??? ??????

?????? ????????	26133876
??????????	ca. 200 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	7
?????????? ??? ??????????	4
?????????	2
???? ????????????	1972
????? ????????????	2 x ???????

????? ????????	679.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
????? ??????????????	2017
????????? ??????????????	????????
?????????	????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

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

???? ??????????	????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	06.04.2036	?????????????	
?????????????????		???????? ??????????????	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		?????????????	
???? ??????????????	????	?????????????	C
		?????????????????	
		?????????????????	1972
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach**

**???** **?????** **?????????**

Dieses sanierte Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1972 vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine naturnahe Wohnlage in angenehmer Umgebung. Auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen bietet die Immobilie reichlich Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das ca. 1.050 m<sup>2</sup> große Grundstück schafft dabei ein hohes Maß an Freiraum und Privatsphäre. Die sonnige und ruhige Lage sorgt für helle Wohnräume und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Die Immobilie wurde kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Im Jahr 2017 erfolgte eine umfangreiche Sanierung, durch die das Haus auf einen gehobenen Ausstattungsstandard gebracht wurde. So wurden unter anderem hochwertige dreifach verglaste Kunststofffenster mit Aluminiumvorsatzschale eingebaut, die sowohl energetische Vorteile als auch eine moderne Optik bieten. Zudem wurde das Dach mit glasierten Ziegeln neu eingedeckt und gedämmt. Auch die Außenbereiche wurden aufgewertet: Die Terrasse im Erdgeschoss sowie die Loggia im Dachgeschoss wurden erneuert und schaffen attraktive Rückzugsorte im Freien. Die Tageslichtbäder auf beiden Wohnebenen präsentieren sich ebenfalls in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand und wurden innerhalb der vergangenen 20 Jahre hochwertig saniert. Ergänzend hierzu wurden die Garagentore in den Jahren 2017 und 2023 erneuert.

Mit insgesamt sieben Zimmern eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und passt sich flexibel unterschiedlichen Lebenssituationen an. Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Haus mit separater Wohneinheit – hier sind verschiedene Wohnkonzepte realisierbar. Die Wohnung im Dachgeschoss eignet sich ideal für erwachsene Kinder, Angehörige, Gäste oder ein ruhiges Homeoffice. Dank des abgeschlossenen Treppenhauses besteht zudem die Möglichkeit, die obere Wohneinheit separat zu nutzen oder zu vermieten, was zusätzliche Einnahmemöglichkeiten und eine attraktive Unterstützung bei der Finanzierung bieten kann.

Das Wohnhaus ist vollunterkellert und verfügt hier neben Technik- und Heizungsräumen weitere Räumlichkeiten, welche vielseitig nutzbar sind.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige Wintergarten im Erdgeschoss. Dieser schafft zu jeder Jahreszeit einen lichtdurchfluteten Wohlfühlbereich mit herrlichem Blick ins Grüne und verbindet Wohnen und Natur auf angenehme Weise. Der weitläufige Garten ist sowohl über die Terrasse als auch bequem durch eine der Garagen erreichbar. Neben großzügigen Rasenflächen bietet das Grundstück viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Das gemütliche Gartenhaus mit Stromanschluss lädt zu geselligen

**Grillabenden mit Familie und Freunden ein und bietet darüber hinaus zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys und Freizeitaktivitäten.**

**Ein weiteres besonderes Merkmal ist die naturnahe Lage direkt am Zotzenbach, der unmittelbar hinter dem Grundstück verläuft und dem Außenbereich eine besonders idyllische Atmosphäre verleiht. Hier genießen Sie Wohnen im Grünen mit einer gelungenen Kombination aus Ruhe, Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach**

**?????????????? ???? ??????????**

- renovierte Tageslichtbäder\*\*
- gemütlicher Wintergarten\*\*
- Gartenhaus mit Stromanschluss\*\*
- direkter Zugang zum Zotzenbach\*\*
- zwei Garagen, eine mit Durchfahrt direkt in den Garten\*\*
- sonnige Terrasse und Loggia\*\*
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit Aluminiumvorsatzschale\*\*
- Garagentore aus 2017 und 2023\*\*
- Dachsanierung mit glasierten Ziegeln und Aufsparrendämmung 2017\*\*
- Hofeinfahrt, Vorgarten und Vordach 2017 neu gemacht\*\*

**Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach**

**???** **???** **???** **???????????**

Diese Immobilie befindet sich in Zotzenbach, einem Ortsteil von Rimbach. Umgeben von idyllischer Natur bietet Zotzenbach eine hohe Lebensqualität mit ruhigem Wohnumfeld und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Rimbach und sind in wenigen Minuten erreichbar. Außerdem verfügt Zotzenbach über eine eigene Grundschule. Durch die gute Anbindung an die B38 bestehen zudem schnelle Verbindungen in Richtung Weinheim, Heppenheim und die Metropolregion Rhein-Neckar. Die Kreisverbindungsstraße, welche derzeit im Bau ist, wird für höhere Verkehrsqualität und massive Zeitersparnis für Pendler im Kreis Bergstraße und Reisende in Richtung mittlerer Odenwald sorgen. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und gleichzeitig guter Infrastruktur macht Zotzenbach zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien und Naturliebhaber.

Die Gemeinde Rimbach präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Die naturnahe Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schafft Raum für eine harmonische Gemeinschaft. Hier finden Kinder sichere Spielplätze in nur etwa zehn Minuten zu Fuß, während Sportbegeisterte bereits nach wenigen Schritten auf vielfältige Sportanlagen treffen. Die zahlreichen Parks und das Bürgerhaus bieten zudem wunderbare Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und gemeinschaftliche Veranstaltungen, die das familiäre Miteinander stärken. Für Familien besonders wichtig sind die exzellenten Bildungsangebote, die in unmittelbarer Nähe liegen: verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen wie die Martin-Luther-Schule und die Dietrich-Bonhoeffer-Schule. Diese kurzen Wege ermöglichen Kindern einen sicheren Schulweg und Eltern eine entspannte Organisation des Familienalltags. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Verschiedene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet.

Das vielfältige gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants in fußläufiger Entfernung rundet das Bild eines lebendigen, aber dennoch entspannten Wohnortes ab. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und ALDI Süd in Mörtenbach sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und garantieren eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gemeinschaftsorientierte Umgebung legen, bietet Rimbach eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Hier wächst die nächste Generation in einem liebevollen Umfeld auf, das Geborgenheit und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint.

**Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26133876 - 64668 Rimbach**

**?????????? ???? ?????**

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

**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)**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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