

Gorxheimertal

# Licitálási folyamat: Stílusos ingatlan panorámás kilátással és nagy birtokkal

VP azonosító: 25239645



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

VÉTELÁR: 698.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.440 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239645 - 69517 Gornheimertal

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239645 - 69517 Gornheimertal

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25239645   |
| Hasznos lakótér       | ca. 230 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 10         |
| Hálósobák             | 5          |
| Fürdoszobák           | 2          |
| Építés éve            | 1950       |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs |

|                             |                                                                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 698.000 EUR                                                                                       |
| Ház                         | Családi ház                                                                                       |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises             |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2013                                                                                              |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                                     |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                                           |
| Felszereltség               | Vendég WC,<br>Úszómedence,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 25239645 - 69517 Gorxheimertal

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.07.2033 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 220.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1950                       |

VP azonosító: 25239645 - 69517 Gornxheimertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239645 - 69517 Gornxheimertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239645 - 69517 Gornxheimertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239645 - 69517 Gornxheimertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239645 - 69517 Gornheimertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239645 - 69517 Gornheimertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239645 - 69517 Gornheimertal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239645 - 69517 Gornheimertal

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott családi ház jelenlegi formájában 1970-ben épült; az épület eredete azonban 1950-re nyúlik vissza, a szerkezet körülbelül 20%-a ebből az időszakból származik. A fennmaradó területeket 1967-től kezdődően bővítették, így a ház 1970-ben beköltözhetővé vált; az úszómedence bővítését és a garázsokat 1976-ra építették hozzá. Az ingatlan körülbelül 230 m<sup>2</sup> lakóteret és egy nagyméretű, körülbelül 1440 m<sup>2</sup>-es telket kínál, amely bőséges teret biztosít a lakhatáshoz, a pihenéshez és a személyes kifejezéshez. Ideális családok vagy bárki számára, aki tágas, privát és kényelmes otthont keres. A házban összesen 10 szoba található, így sokoldalúan felhasználható – legyen szó akár lakhatásról, munkáról vagy hobbiról. A földszinten található világos és nyitott nappali és étkező a télikertre nyílik, ahonnan még hűvösebb napokon is gyönyörű kilátás nyílik a környező zöldre. A kiváló minőségű parketta fokozza a hívogató hangulatot. Különös figyelmet érdemel a tágas fedett úszómedence és az alagsorban található szauna. Bár a medence jelenleg nem üzemel, és ellenőrzésre, valamint esetleges javításokra szorul, a szauna teljes mértékben működőképes. Az ablakokat 2013-ban cserélték (dupla üvegezésű), amelyek hozzájárulnak a jó hőszigeteléshez és a csendes lakókörnyezethez. További jelentős modernizációkra nem került sor; az ingatlan azonban nagyon jó állapotban van, összességében vonzó elrendezéssel. A konyha kompakt és funkcionális. Külön étkező áll rendelkezésre a közös étkezésekhez. A fő fürdőszobában zuhanyzó, fürdőkád és természetes fény található. Van egy vendég WC is, ami tovább növeli a lakhatási kényelmet. További előny a külön bejáratú, önálló apartman – ideális vendégek, idős családtagok vagy bérbeadás céljából. További rugalmasságot és magánéletet kínál. Két garázs és egy kültéri parkolóhely áll rendelkezésre – praktikus megoldás bőséges hellyel. Az ingatlan hangsúlyos lejtésű, de nagy mérete számos lehetőséget kínál – legyen szó játszótérrel, személyre szabott kerttervezéssel vagy pihentető kültéri ülohelyekről. Az ideális délnyugati tájolás nemcsak idilli nyugalmat és csendet biztosít a csúcsidőn kívül, hanem tökéletesen alkalmas napelemez futási rendszer utólagos kiépítésére is. Röviden: egy nagy potenciállal rendelkező ház, amely méretével, tulajdonságaival és elhelyezkedésével lenyűgöző – tökéletes mindazok számára, akik karakteres, tágas és fejlődőképes otthont keresnek. Tegyen ajánlatot a feltüntetett ár felett, hogy a tulajdonos eldönthesse, elfogadja-e azt. Egyeztessen időpontot a megtekintésre most – tapasztalja meg első kézből, mitől olyan különleges ez az ingatlan.

VP azonosító: 25239645 - 69517 Gorxheimertal

## Részletes felszereltség

- \* Sauna
- \* ehemaliger Indoor Swimmingpool
- \* Parkett
- \* doppelverglaste Fenster
- \* Wintergarten
- \* 2 Garagen
- \* Einliegerwohnung

**VP azonosító: 25239645 - 69517 Gorbheimertal**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in idyllischer Wohnlage in der Gemeinde Gorbheimertal, im südhessischen Landkreis Bergstraße. Das charmante Gorbheimertal liegt eingebettet im malerischen Grundelbachtal, das nicht umsonst als das „Tor zum vorderen Odenwald“ bezeichnet wird. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und exzellenter Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen.

Nur wenige Autominuten trennen Sie von der Stadt Weinheim, und über die nahegelegene Autobahn A5 erreichen Sie rasch wichtige Städte wie Heidelberg, Mannheim, Darmstadt oder Frankfurt – ideal für Berufspendler und alle, die urbanes Leben und naturnahe Erholung miteinander verbinden möchten.

Vor Ort finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule sowie ein modernes Ärztezentrum sind bequem erreichbar. Das Ortsbild wird geprägt von liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern und historischen Gebäuden, die dem Ort seinen besonderen Charme verleihen.

In unmittelbarer Umgebung laden zahlreiche Wander- und Radwege zu Ausflügen in die Natur ein. Kulinarisch begeistert Gorbheimertal mit gemütlichen Gaststätten und regionaler Küche – oft begleitet von Weinen aus den umliegenden Reblagen. Ergänzt wird das Angebot durch regelmäßige kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Feste, die das lebendige Gemeindeleben unterstreichen.

Die Lage besticht durch ein besonderes Klima: frische, kühle Waldluft sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während sternklare Nächte und Sonne von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang das Leben hier einzigartig machen.

Die Lage verbindet auf ideale Weise Ruhig-Wohnen im Grünen mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur – ein attraktives Umfeld für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

VP azonosító: 25239645 - 69517 Gorxheimertal

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.7.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 220.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25239645 - 69517 Gornheimertal

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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