

Mörlenbach-Weiher

## Charmantes Bauernhaus zum verlieben!

*Codice oggetto: 25133859*



**PREZZO D'ACQUISTO: 548.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 938 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

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

**Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25133859</b>
Superficie netta	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>7</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1875</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>548.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa colonica</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riquilificazione	<b>1997</b>
Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone</b>

Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.12.2034</b>	Consumo energetico	<b>334.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1875</b>

Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörtenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher

## La proprietà



**Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 25133859 - 69509 Mörlenbach-Weiher**

## **Partner di contatto**

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

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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