

Gorxheimertal

Procedura di offerta: proprietà elegante con vista panoramica e ampio terreno

Codice oggetto: 25239645



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.440 m²

Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gorbheimertal

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

Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gornheimertal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239645
Superficie netta	ca. 230 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gorxheimertal

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.07.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	220.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gornheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gornxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gornheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gornheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gorbheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gornheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gornheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gorbheimertal

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta è stata costruita nella sua forma attuale nel 1970; tuttavia, le origini dell'edificio risalgono al 1950, con circa il 20% della struttura risalente a quel periodo. Le aree rimanenti sono state ampliate a partire dal 1967, consentendo alla casa di essere abitata nel 1970; l'ampliamento della piscina e i garage sono stati aggiunti entro il 1976. La proprietà offre circa 230 m² di superficie abitabile e un generoso terreno di circa 1.440 m², offrendo ampio spazio per vivere, rilassarsi ed esprimere la propria personalità. È ideale per famiglie o per chiunque cerchi una casa con spazio, privacy e comfort. La casa dispone di un totale di 10 stanze, consentendo un utilizzo versatile: per vivere, lavorare o dedicarsi agli hobby. La luminosa zona giorno e pranzo open space al piano terra si apre sulla veranda, che offre una splendida vista sul verde circostante, anche nelle giornate più fresche. Il pregiato parquet esalta l'atmosfera accogliente. Un punto di forza particolare è l'ampia piscina coperta e la sauna situate nel seminterrato. Mentre la piscina è attualmente fuori servizio e necessita di ispezione ed eventuali riparazioni, la sauna è perfettamente funzionante. Le finestre sono state sostituite nel 2013 (doppi vetri) e contribuiscono a un buon isolamento termico e a un ambiente abitativo silenzioso. Non sono stati effettuati ulteriori ammodernamenti significativi; tuttavia, l'immobile è in ottime condizioni e presenta una disposizione generale gradevole. La cucina è compatta e funzionale. Una sala da pranzo separata è disponibile per i pasti in comune. Il bagno principale è dotato di doccia, vasca e luce naturale. È presente anche un bagno per gli ospiti, che migliora ulteriormente il comfort abitativo. Un altro vantaggio è l'appartamento indipendente con ingresso indipendente, ideale per ospiti, familiari anziani o per scopi di affitto. Offre maggiore flessibilità e privacy. Sono disponibili due garage e un posto auto esterno, una soluzione pratica con ampio spazio. L'immobile presenta una pendenza pronunciata, ma le sue dimensioni generose offrono una varietà di possibilità, che si tratti di un'area giochi, di un giardino personalizzato o di rilassanti posti a sedere all'aperto. L'orientamento ideale a sud-ovest non solo garantisce una pace e una tranquillità idilliache al di fuori delle ore di punta, ma è anche perfetto per l'installazione di un impianto solare termico. In breve: una casa con un grande potenziale che colpisce per le sue dimensioni, le sue caratteristiche e la sua posizione, perfetta per chi cerca una casa con carattere, spazio e possibilità di sviluppo. Siete invitati a presentare un'offerta superiore al prezzo di listino, in modo che il proprietario possa decidere se accettarla o meno. Fissate subito un appuntamento per una visita: scoprite in prima persona cosa rende questa proprietà così speciale.

Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gornheimertal

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gorbheimertal

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gorxheimertal

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 220.00 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25239645 - 69517 Gorbheimertal

Partner di contatto

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

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com