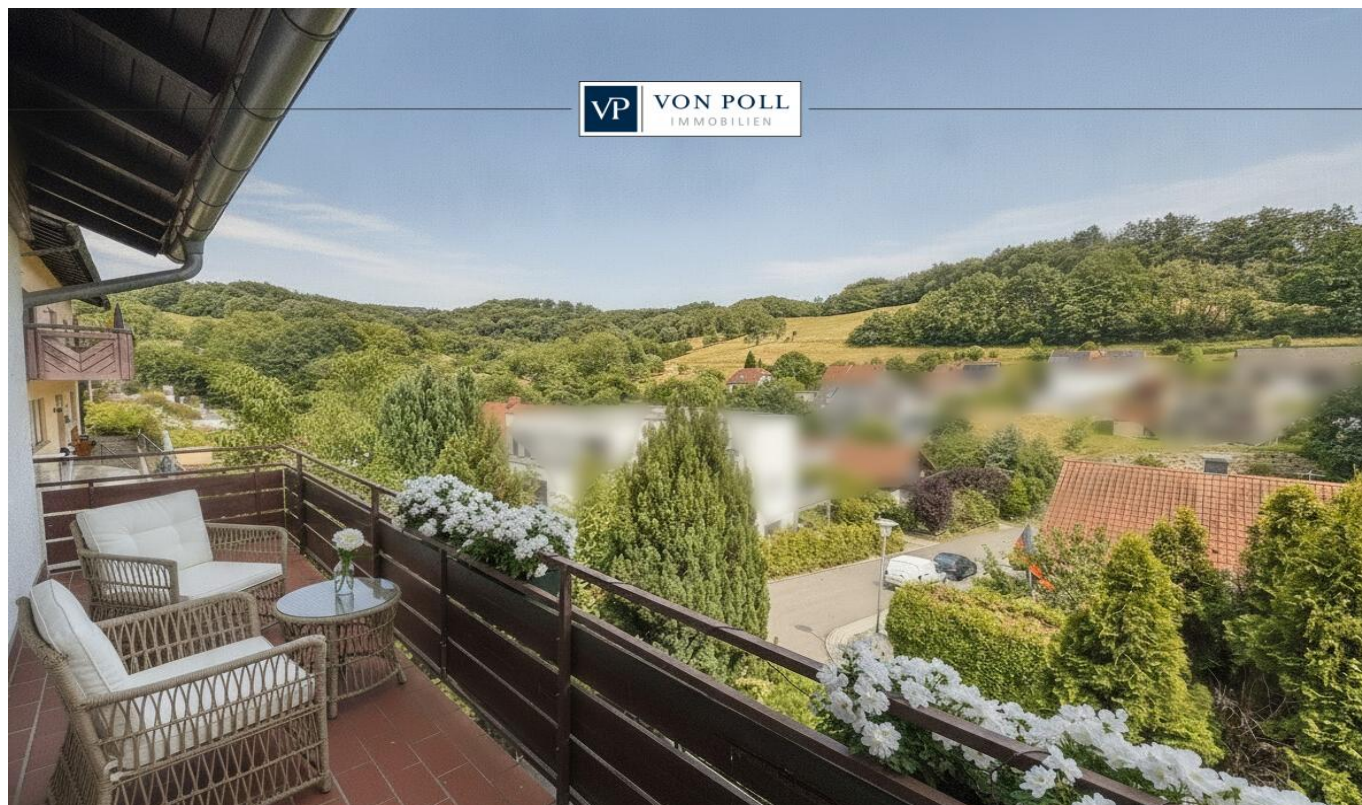


Gorxheimertal

Familienidylle mit Fernblick – Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Gorxheimertal

Codice oggetto: 26239725



PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

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

Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26239725
Superficie netta	ca. 149 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,7 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	05.07.2026	Consumo energetico	132.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gornheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gornheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

La proprietà



Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Una prima impressione

Diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Jahr 1976 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Wohnflächen und einer ruhigen Wohnlage mit herrlichem Fernblick. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause mit viel Platz und einer naturnahen Umgebung suchen.

Auf zwei Ebenen stehen insgesamt vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier lassen sich individuelle Wohnkonzepte problemlos verwirklichen. Große Fensterflächen sorgen in den Wohnräumen für eine freundliche und helle Atmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Der moderne Vinylboden in Holzoptik und die stilvolle Holzdecke schaffen ein warmes und behagliches Wohnambiente. Von einem der Zimmer gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der mit einem schönen Fernblick über die grüne Umgebung zum Entspannen einlädt.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Direkt angrenzend befindet sich der Essbereich mit Zugang zur großzügigen Gartenterrasse. Die Gartenterrasse, sowie der dahinterliegende Gartenbereich, der von der Gemeinde gepachtet ist, bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder für entspannte Stunden im Freien und schafft zusätzlichen Wohnwert.

Besonders familienfreundlich präsentiert sich die Wohnung mit einem Tageslichtbad, sowie einem weiteren Badezimmer. Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche, während das zweite Badezimmer ebenfalls mit einer Dusche ausgestattet ist. Beide Bäder befinden sich in einem gepflegten Zustand und bieten hohen Komfort im Alltag.

Zur Ausstattung gehören außerdem doppelt verglaste Kunststofffenster, teilweise elektrisch betriebene Rollläden sowie zahlreiche praktische Details, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Eine Garage mit elektrischem Tor rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab und sorgt für komfortables und sicheres Parken.

Die ruhige Wohnlage im Gorxheimertal verbindet naturnahes Wohnen mit einer angenehmen Nachbarschaft. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in kurzer Zeit erreichbar. Die Kombination aus

großzügigem Raumangebot, gepflegter Ausstattung, sonnigen Außenbereichen und herrlicher Aussicht macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder alle, die das Wohnen im Grünen schätzen.

Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

Dettagli dei servizi

Doppelt verglaste Kunststofffenster

Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

Zweites Tageslichtbad mit Dusche

Sonniger Balkon mit schönem Ausblick

Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Gartenterrasse mit angrenzendem Gartenbereich (von der Gemeinde gepachtet)

Teilweise elektrisch betriebene Rollläden

Garage mit elektrischem Sektionaltor

Ruhige Wohnlage mit Fernblick

Familienfreundlicher Grundriss mit vier Zimmern

Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gornheimertal

Tutto sulla posizione

Gornheimertal besticht als charmante Gemeinde im Bergstraße-Kreis durch seine idyllische Lage im Einzugsgebiet der wirtschaftsstarke Rhein-Neckar-Region. Mit rund 4.100 Einwohnern vereint die Stadt eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und zeitgemäßer Infrastruktur. Die stabile Bevölkerungsentwicklung und die solide mittelständische Einkommensstruktur schaffen ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld, das besonders Familien anspricht. Die Nähe zu bedeutenden Zentren wie Mannheim und Heidelberg eröffnet vielfältige berufliche und kulturelle Möglichkeiten, während die ruhige und grüne Wohnlage mit Ein- und Zweifamilienhäusern eine behagliche Atmosphäre für das Familienleben garantiert.

Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Für die jüngsten Bewohner stehen mehrere Kindergärten wie der Kindergarten St. Wendelin und die Kindertagesstätte Erlebnisland in nur etwa 11 bis 24 Minuten fußläufiger Entfernung bereit. Weiterführende Schulen wie die Daumbergschule sind in rund 17 Minuten zu erreichen, was den Schulweg sicher und angenehm gestaltet. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter mehrere Arztpraxen und Apotheken, sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit und schnellen Versorgung – beispielsweise ist die Gornheimertal Apotheke nur etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busstationen wie Unter-Flockenbach Federheckstraße in nur 4 Minuten Fußweg gewährleistet, was den Alltag für Familien mit Kindern erleichtert.

Für die Freizeitgestaltung bietet Gornheimertal vielfältige Möglichkeiten: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Kinder und Jugendliche ihre Energie in sicherer Umgebung entfalten können. Das Bürgerhaus und weitere kulturelle Einrichtungen laden zu gemeinschaftlichen Aktivitäten ein und fördern das nachbarschaftliche Miteinander. Auch kulinarisch überzeugt die Gemeinde mit einladenden Restaurants und Cafés wie La Fattoria, die in nur 8 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Familienmomente in angenehmem Ambiente bereichern.

Insgesamt präsentiert sich Gornheimertal als ein Ort, der Familien nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet, sondern auch eine lebenswerte Umgebung mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Eltern und Kinder die ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung – ein perfektes Fundament für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

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.

Codice oggetto: 26239725 - 69517 Gorxheimertal

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