

Exposé

Einfamilienhaus in Gorxheimertal

Repräsentative Villa am Waldrand in Traumlage



Objekt-Nr. **OM-321100**

Einfamilienhaus

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Gölz

69517 Gorxheimertal
Hessen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.440,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive und gepflegte, zweistöckige Villa zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und steht ab sofort zum Verkauf. Die Immobilie bietet nicht nur neun schöne Zimmer, sondern mit einer Schwimmhalle, Sauna, zwei Badezimmern sowie einem separaten Gäste-WC auch viel Platz für Wellness. Das Raumklima ist sehr angenehm, dazu trägt das vorwiegend eingesetzte Ziegelmauerwerk und die neutralisierende Wirkung der Hanglage v.a. im Souterrain bei. Gerade in heißen Sommern ist es angenehm kühl und zusammen mit der Sauerstoff-reichen Waldluft ein lebensfroher, erholsamer und gesunder Ort zum Wohnen und Arbeiten. 2 Balkone und Terrassenflächen vor dem Haupteingang und vor allem nach Südwesten bieten genügend Platz für Freizeit, teilweise uneinsehbar und bis zum letzten Sonnenstrahl. Das Haus wurde 1970 erbaut und wird per Öl-Heizung beheizt. Nachrüstung für Solaranlage ist durch die ausgedehnten Dachflächen begünstigt. Zur Verfügung steht Ihnen außerdem Kellerräume und eine sehr großzügige Doppelgarage mit Aufbauoption. Der Preis für die Immobilie samt Grundstück liegt bei 995.000 Euro.

Aussagekräftige Videos finden Sie hier: <https://www.youtube.com/@dirkgoelz>.

Ausstattung

Die Böden im Erdgeschoss sind durchgängig aus extrem harten afrikanische Edelholzparkett und bestens erhalten (durch Teppiche geschützt). Die großzügige Diele über 2 Niveaus besteht zum Großteil aus weißem Marmor.

Alle Türen, Rahmen von Durchgängen, Decken-, Wand- und Heizkörperverkleidungen sowie Einbauschränke sind Nußbaum-Holz furniert.

2 Wintergärten bieten angenehmes Wohnklima auch bei durchwachsenem Wetter. Es gibt 2 große und mehrere kleine hochwertige Einbauschränke. Die 30 qm große Schwimmhalle ist intakt jedoch derzeit unbenutzt. Eine alternative Nutzung (Studio etc.) ist möglich.

Aussagekräftige Videos finden Sie hier: <https://www.youtube.com/@dirkgoelz>.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besonders geeignet für naturverbundene Familien mit Kindern, für die Wald und Wiese der perfekte Abenteuerspielplatz ist.

Eine weitere Besonderheit ist die abgetrennte Souterrainwohnung, die sich als Einliegerwohnung oder Büro sehr gut eignet.

Die großen Dachflächen haben ideale Wicklung und Ausrichtung zur maximalen Solarausbeute.

Die sehr große Doppelgarage ist sehr stabil, bietet viel zusätzlichen Stauraum und könnte aufgrund der Statik und der einzigartigen Südwest-Ausrichtung mit einem Rooftop-Infinity-Swimmingpool erweitert werden.

Durch den hohen Sauerstoffgehalt bei 360 Grad umgebenden Wald und Wiesen besonders gut geeignet für Menschen mit Atemwegsproblemen - oder einfach Frischluftgenießer. Wenn auch nahe an der milden Rheinebene, ist bereits im Gorbheimertal das Klima etwas rauher und frischer.

Aussagekräftige Videos finden Sie hier: <https://www.youtube.com/@dirkgoelz>.

Lage

Das Objekt befindet sich in Gorbheimertal, ist freistehend auf einer Anhöhe mit traumhafter Rundumsicht auf Gorbheimertal und Wald sowie Fernsicht bis zur Pfälzer Weinstrasse. Der

nächste Supermarkt ist 10 min. zu Fuß, Weinheim mit ICE Bahnhof und Autobahnkreuz Weinheim 10 Autominuten entfernt, Mannheim und Heidelberg in 30 min., selbst der Frankfurter Flughafen ist in 1h erreichbar.

Aussagekräftige Videos finden Sie hier: <https://www.youtube.com/@dirkgoelz>.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	220,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



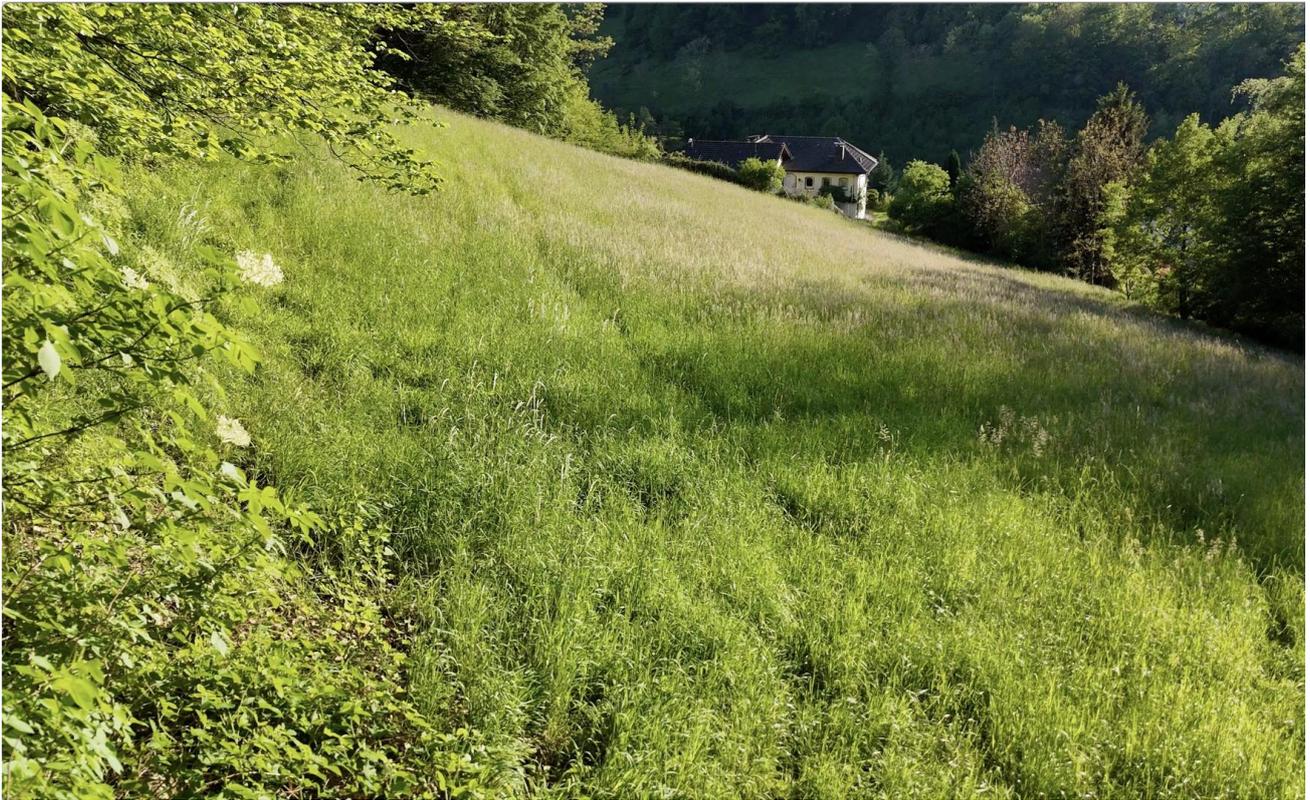
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



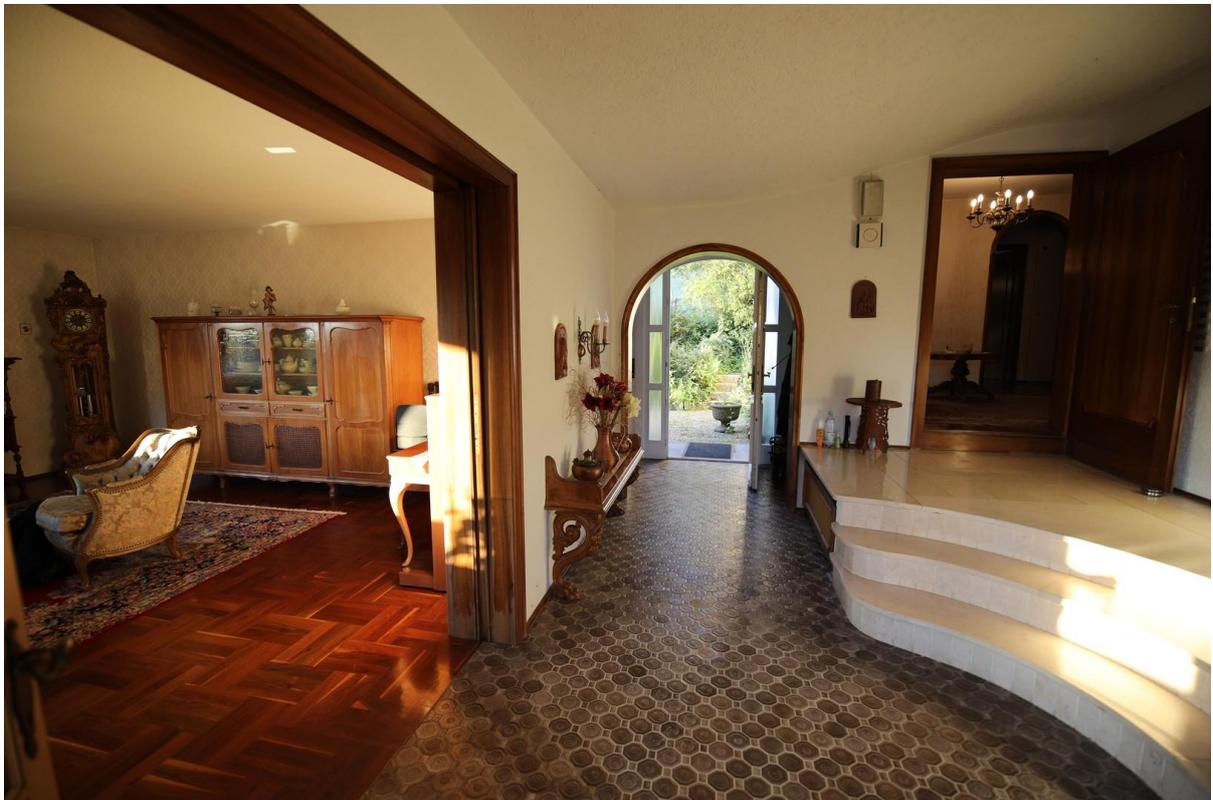
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

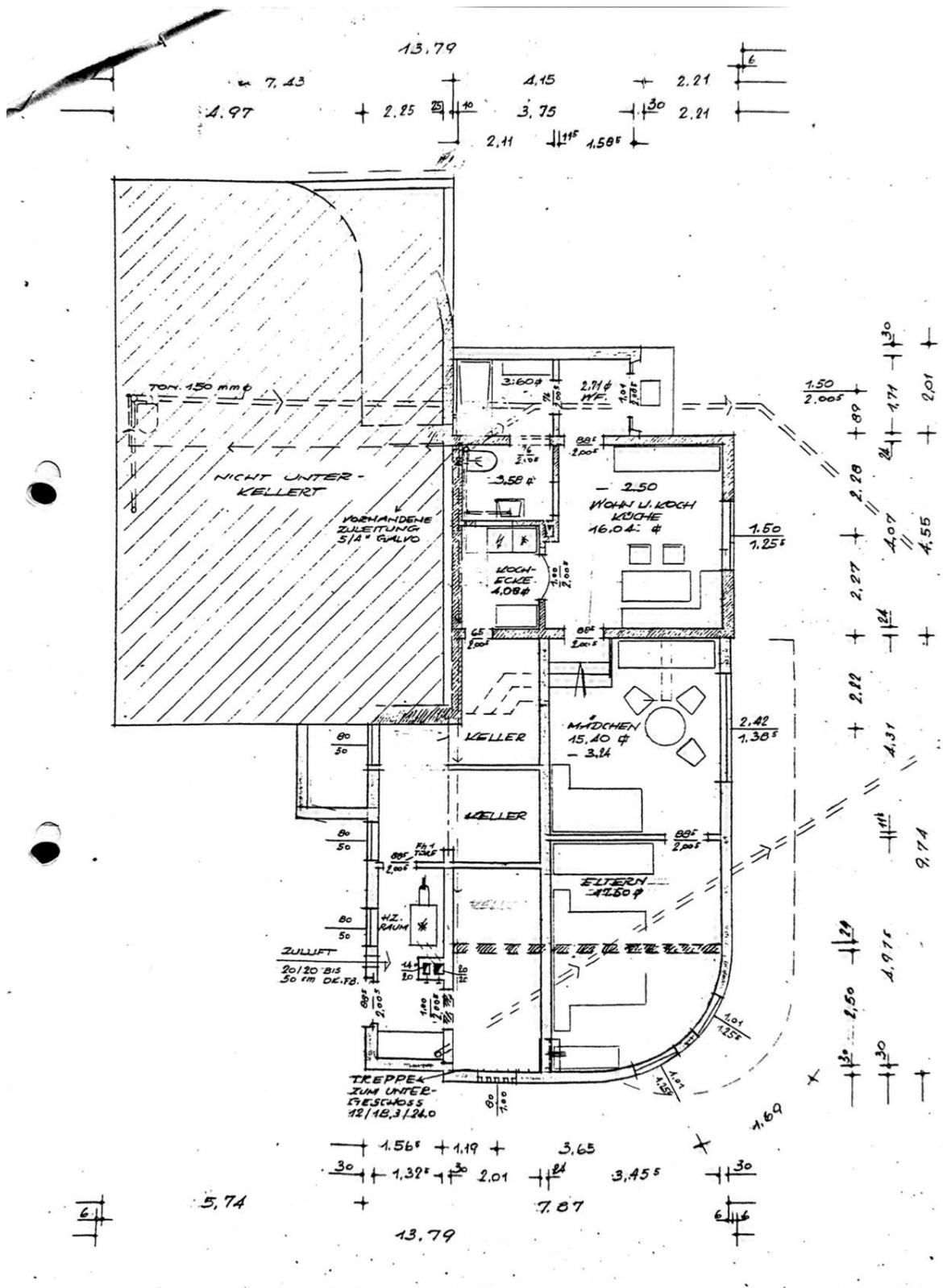


Exposé - Grundrisse



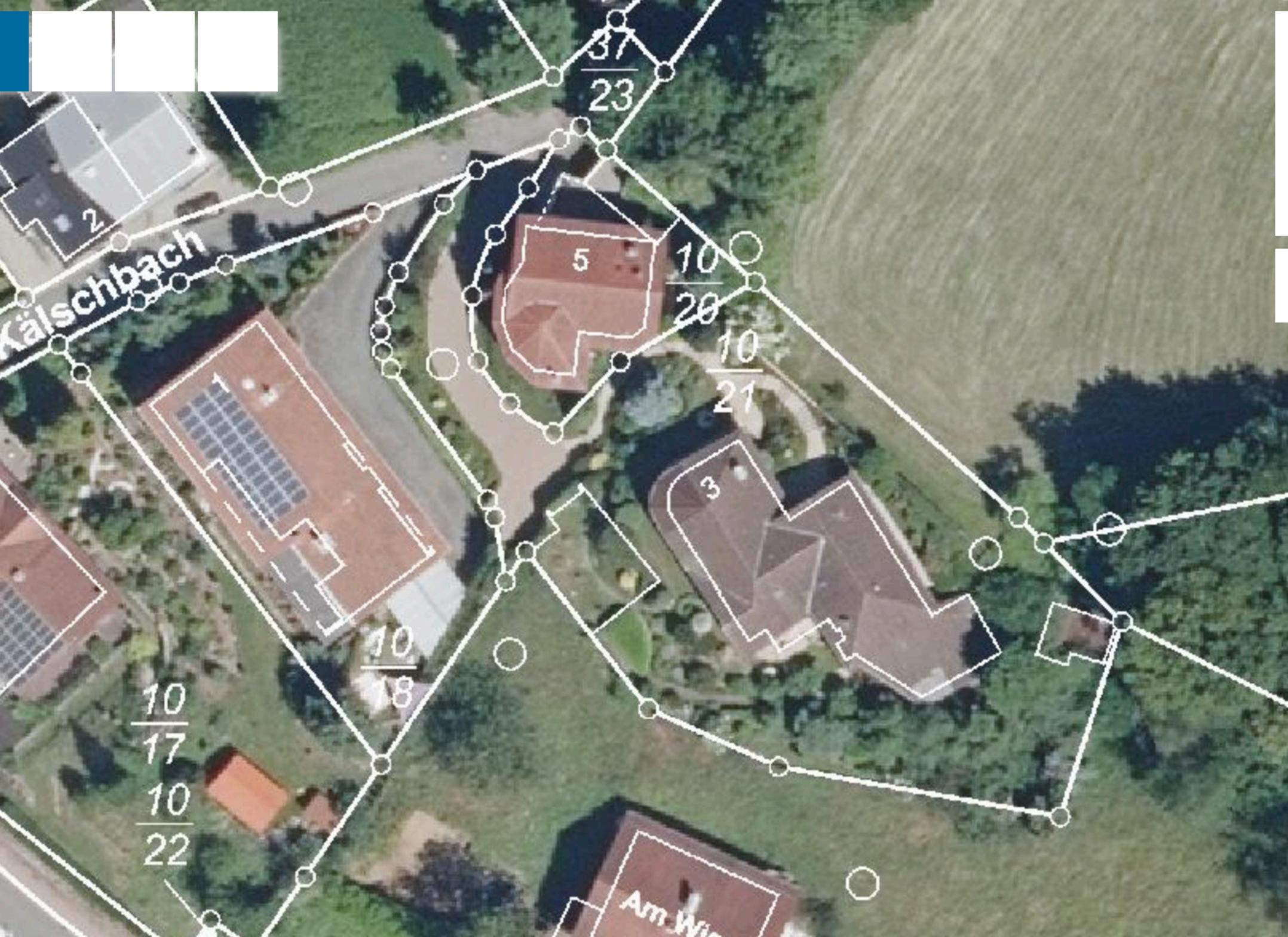
Luftbild Kälschbach u. Wiegert

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Flurkarte Luftbild
2. Flurkarte Plan



Kälschbach

5

3

Am Win

31
23

10
20

10
21

10
18

10
17
10
22

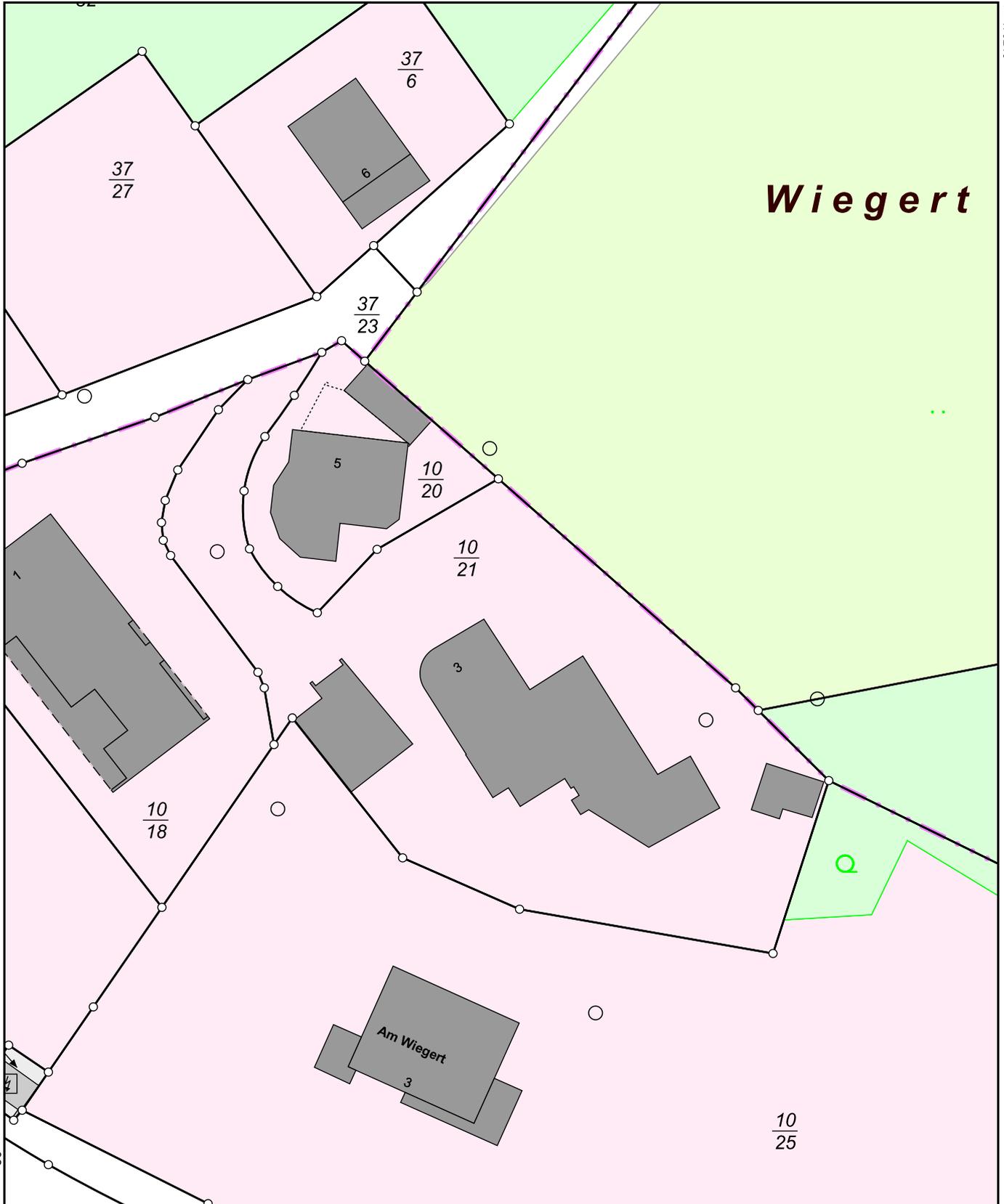


Flurstück: 10/21
Flur: 2
Gemarkung: Gorxheim

Gemeinde: Gorxheimetal
Kreis: Bergstraße
Regierungsbezirk: Darmstadt

5487505

32.479215



32.479125

5487395

Maßstab 1:500



Meter