

# Exposé

## Maisonette in Gorxheimertal

### 6 Zimmer Maisonette mit Terrasse und Garten - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-371793

#### Maisonette

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:  
Friederike Helmes

Zum jähen Rain 17  
69517 Gorxheimertal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	168,90 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist mit Wärmepumpen nach dem energetischen Standard KfW 55 ausgestattet. Jalousien unterstützen den sommerlichen Wärmeschutz. Die Fußbodenheizung kann klimaneutral über die Wärmepumpe betrieben werden.

Zudem verfügt jede Wohnung über folgende Ausstattung und Eigenschaften:

Nachhaltigkeit:

- sehr gut gedämmte Gebäudehülle
- 3-fach verglaste Fenster
- E-Mobilität vorgerüstet
- moderne Luft-/Wasser Wärmepumpe
- langlebiges Aluminiumblechdach
- hohe Gebäudequalität und Wertbeständigkeit

Hochwertige Ausstattung:

- Fenster deckenhoch, teilweise Hebe-Schiebe-Elemente
- Elektrische Jalousien
- Wohnungen mit Aufzug erreichbar
- Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung + Handtuchheizkörper in Bädern
- Bad-Ausstattung von namenhaften deutschen Herstellern wie Laufen und Hansgrohe
- Bodengleiche, vollflächig geflieste Duschen
- Wohnraumlüftung (Feuchteschutz)
- Netzwerkverkabelung
- Videosprechanlage
- hochwertige Küchenplanung vorhanden

Moderne Wohnarchitektur:

- Anspruchsvolle moderne Architektur
- offene und moderne Raumkonzepte
- durchdachte Grundrisse mit passenden Raumgrößen
- große deckenhöhe Fenster schaffen helle freundliche Räume
- große Wohn-/ Essbereiche mit direktem Anschluss an Freisitze und Balkone
- Stellplätze

Naturnahes Wohnen:

- wenige Minuten zum Wald
- umgeben von Natur

- große Fenster mit Blick ins Grüne
- großzügiger Freisitz
- schön angelegte Gärten

## **Ausstattung**

BEZUGSFREI ab Sofort

6 Zimmer Maisonette-Wohnung.

Bezug: nach Vereinbarung, frei ab sofort

Einbauküche (Nicht im Preis mit inbegriffen muss abgelöst werden)

Eigener Garten ca. 160qm

Weitere Räume: Kelleranteil

Baujahr: 2024

Zustand: Neubau

Personenaufzug

1. Etage

Abstellraum

Bad 1

Bad 2

Diele

Flur

Kochen / Essen

Zimmer

Zimmer 2

2. Etage:

Ankleide

Bad 2

Flur 2

Abstellraum

Sauna (Saunavorbereitung vorhanden (ohne Ausbau))

Wohnen

Zimmer 1

Zimmer 2

Terrasse

EG:

2 Stellplätze\* zzgl. zum Kaufpreis.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

In exponierter, erhöhter Lage fügt sich das Objekt natürlich in seine grüne Umgebung ein und bietet seinen Bewohnern einen beeindruckenden Blick ins Tal und grüne Wälder.

Die einzigartige Architektur des Gebäudes entspringt der Feder des renommierten Weinheimer Architekturbüros Weber und Partner. Es schmiegt sich auf dem ca. 1.400m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück perfekt in die natürliche Landschaft ein.

Das Mehrfamilienhaus umfasst 5 Wohnungen zwischen 88 m<sup>2</sup> - 168 m<sup>2</sup> sowie 8 Stellplätze und 2 Garagen.

Der Aufzug sorgt dafür, dass jede Wohnung stufenfrei erreichbar ist, zwei der Wohnungen sind komplett barrierefrei. Der Garten welcher zu Teilen gemeinschaftlich genutzt werden kann, lädt zum Verweilen ein.

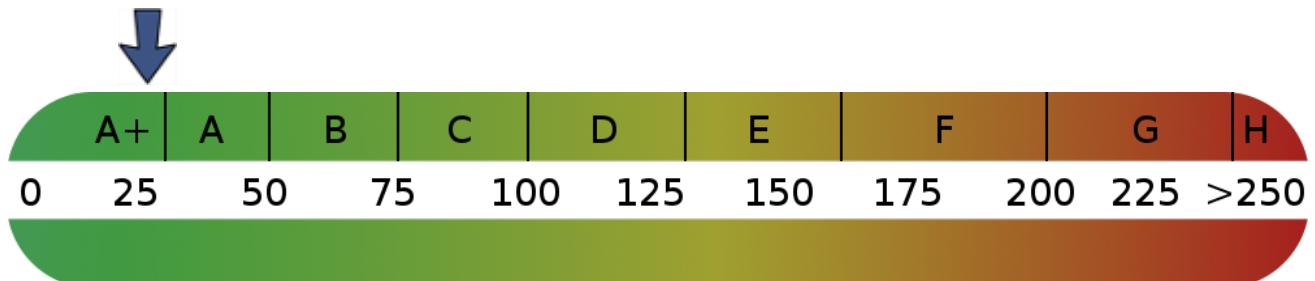
Die Hanglage der Immobilie ermöglicht ein ruhiges und abgeschiedenes Wohnen für potenzielle Käufer, die nach einem malerischen Ort, dennoch eine schnelle Anbindung an eine Stadt, Autobahnen und die Metropolregion Rhein-Neckar suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

