

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gorxheimertal

Höhenlage - Wohnung mit Aussicht



Objekt-Nr. OM-467656

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **230.000 €**

Ginsterweg
69517 Gorxheimertal
Hessen
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	keine Angaben
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	107,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	470 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhaftes Wohnen über den Dächern von Gorxheimertal – Lichtdurchflutete 107 m² mit Weitblick

Diese großzügige 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss eines gepflegten Vierfamilienhauses aus dem Jahr 1977.

Das Besondere: Jede Wohneinheit (4) verfügt über einen separaten Eingang, was Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre – fast wie im eigenen Haus – garantiert.

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit besticht. Vom Wohnzimmer treten Sie direkt auf den Dachbalkon und genießen einen unverbaubaren, traumhaften Blick über das Gorxheimertal.

Das Tageslichtbad wurde 2017 hochwertig kernsaniert. Es überzeugt durch moderne Fliesen, eine Eck-Badewanne zum Entspannen sowie eine großzügige Walk-In-Dusche (110 x 140 cm), einen Handtuchwärmer und eine komfortable Fußbodenheizung.

Die geräumige Diele bietet nicht nur Platz für eine Garderobe, sondern eignet sich durch ihren Lichteinfall ideal als heller Home-Office-Bereich. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen.

Diese Wohnung ist bereit für die Zukunft! Für Liebhaber von noch mehr Wohnraum und Licht bietet das Objekt spannende Erweiterungsmöglichkeiten:

Wintergarten-Option: Der bestehende Dachbalkon lässt sich zu einem exklusiven, ganzjährig nutzbaren Wintergarten umgestalten. Verwandeln Sie den Außenbereich in eine lichtdurchflutete Glas-Oase und erweitern Sie so Ihre Wohnfläche bei maximalem Weitblick (siehe Visualisierungen).

Lichtkonzept: Im Essbereich besteht zudem die Möglichkeit, durch den Einbau eines zusätzlichen Dachfensters oder einer Gaube ein noch helleres, loftartiges Ambiente zu schaffen.

Modernisierungen & Technik

Die Wohnung wurde stetig instandgehalten und modernisiert:

2015: Komplette Erneuerung der Elektrik.

2017: Hochwertige Kernsaniierung des Tageslichtbads.

Ende 2025: Einbau einer modernen, ökologischen Pelletheizung.

Zukunftssicher: Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.

Lage: Unterflockenbach – Ruhiges und begehrtes Wohngebiet „Am Wetzelsberg / Ginsterweg“.

Eckdaten:

Hausgeld: 470,00 € (inkl. Instandhaltungsrücklage).

Energieeffizienz: Klasse F.

Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung.

Hinweis: Die Fotos wurden zum Teil mittels Virtual Staging aufbereitet, um eine mögliche Einrichtungsvariante sowie das Erweiterungspotenzial zu veranschaulichen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Unter-Flockenbach bietet die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und idealer Anbindung. Als zentraler Teil des Gornheimertals profitieren Sie von einer gut ausgebauten Infrastruktur: Die nahegelegene Stadt Weinheim mit ihrem breiten kulturellen Angebot, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und direkter Anbindung an das Autobahnnetz (A5) ist in wenigen Autominuten erreichbar. Die Lage im Grünen vereint somit die Vorzüge der Ruhe des Odenwaldes mit der Nähe zum wirtschaftlich starken Rhein-Neckar-Raum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

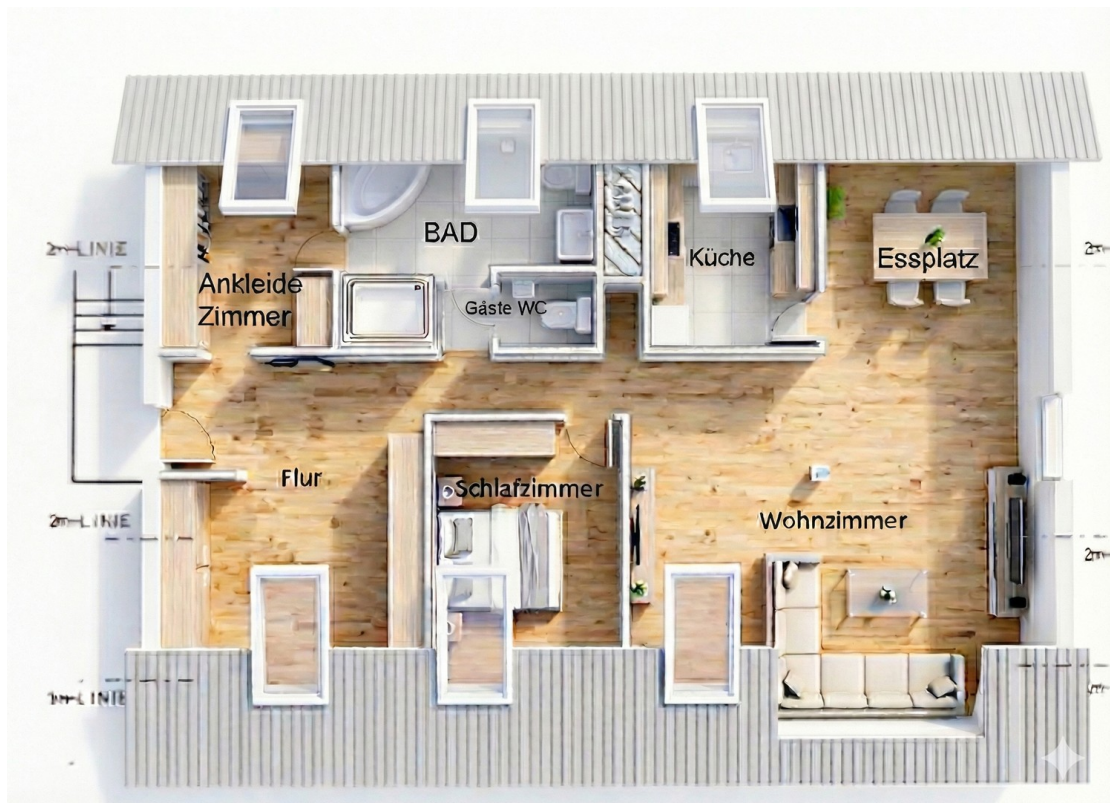
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Dachbalkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3 D