

EXPOSÉ

terrakon  
IMMOBILIENBERATUNG

## Traumhaus mit Gewerbe/Einliegerwohnung



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 69509 Mörlenbach  
Baujahr: 1995  
Zimmerzahl: 9  
Wohnfläche (ca.): 275 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 776 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 767.000,-**

**terrakon Immobilienberatung GmbH**

Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt ° Tel.: 06151 - 734 75 950  
Fax: 06071 - 391 99 79 ° info@terrakon.de ° www.terrakon.de

> Einfamilienhaus

> Mörlenbach

> 9 Zimmer

> 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: VK240501



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	69509 Mörlenbach
Baujahr	1995
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	275 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	776 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	767.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	88,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	0010-11-23
Energieausweis gültig bis	10.11.33
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Swimmingpool	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Wintergarten	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

nach Absprache

Provision für Käufer

2,86 % inkl. MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 9 Zimmer

- > 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240501



## Objektbeschreibung:

In einer ruhigen Wohnlage von Mörlenbach-Weiher erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Auf einem 776 m<sup>2</sup> großen und wunderschön angelegten Grundstück wohnen Sie auf 275 m<sup>2</sup>. Das Haus besticht durch seine hellen und hohen Räume sowie einer modernen und großzügigen Raumaufteilung. Im Obergeschoss befindet sich der großzügige und offene Wohnbereich mit Zugang zum Garten. Das Esszimmer ist an die Küche angegliedert, von der aus man auch in den Wintergarten gelangt. Vom Wintergarten aus, gelangen Sie in einen weiteren Gartenbereich mit Terrasse und Whirlpool. Der gesamte Gartenbereich ist nicht einsehbar. Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie die Galerie. Das Eingangsgeschoß ist für Selbstständige ideal oder kann als Einliegerwohnung genutzt werden. Das Haus verfügt über zwei Garagen und zwei Stellplätze.

## Ausstattung:

- Küche im UG und EG
- Duschbad im Untergeschoß
- Separates WC im Untergeschoß
- Gäste-WC im Erdgeschoß
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im Obergeschoß
- Fußbodenheizung im EG und Bad OG
- Wintergarten
- Kamin im Wohnbereich
- Kamin im Wintergarten
- Outdoor Whirlpool
- uneinsehbarer Garten
- großer Hauswirtschaftsraum
- 2 Garagen
- 2 Stellplätze

## Lagebeschreibung:

Weiher, ein Ortsteil von Mörlenbach, liegt im 3500 km<sup>2</sup> großen Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald, der schon 2004 von der UNESCO ausgezeichnet wurde. Der Naturpark ist reich an geologischen Besonderheiten wie Gruben und Höhlen, Felsenmeere und Felsformationen, Sande und Dünen. Durch den Ort fließt der Mörlenbach in Richtung des 3 km entfernten Ortes Mörlenbach.

Eine Grundschule sowie Kindergarten, Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf sind in Weiher vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Wald-Michelbach und Rimbach vorhanden und bequem mit dem Schulbus zu erreichen.

Die Gemeinde liegt etwa 30 km nördlich von Heidelberg und rund 30 km nordöstlich von Mannheim.

Über einen Anliegerweg über Niedermumbach und Reisen erreichen Sie Mannheim und Heidelberg in 36 Minuten staufrei.

Über den Saukopftunnel erreichen Sie während der Hauptverkehrszeiten Weinheim in ca. 15 Minuten und im Anschluss über die A5 verkehrsgünstig Frankfurt (ca. 50 Minuten) sowie Mannheim und Heidelberg in ca. 35 Minuten.

## Sonstiges:

### Bildhinweis:

Für einen erweiterten Blickwinkel der Raumsicht werden Innenräume mit einem Weitwinkelobjektiv fotografiert. Somit können die Räume größer wirken, als sie real sind.

### Haftung:

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben und von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben und Objektinformationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Interessenten/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.

### Provisionshinweis:

Die Käufer-Provision beträgt 2,86 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

### sonstige Kaufnebenkosten:

Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 9 Zimmer

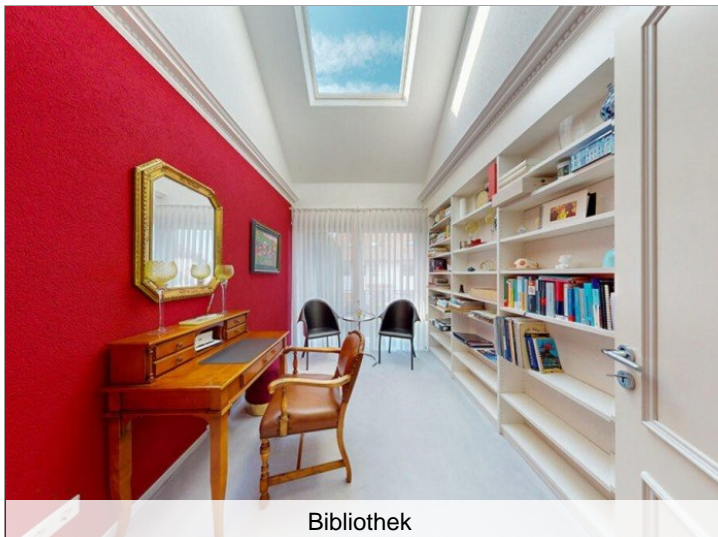
- > 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240501



Flur Erdgeschoß



Wohnen



Bibliothek



Wohnen



Wohnen



Wohnen



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 9 Zimmer

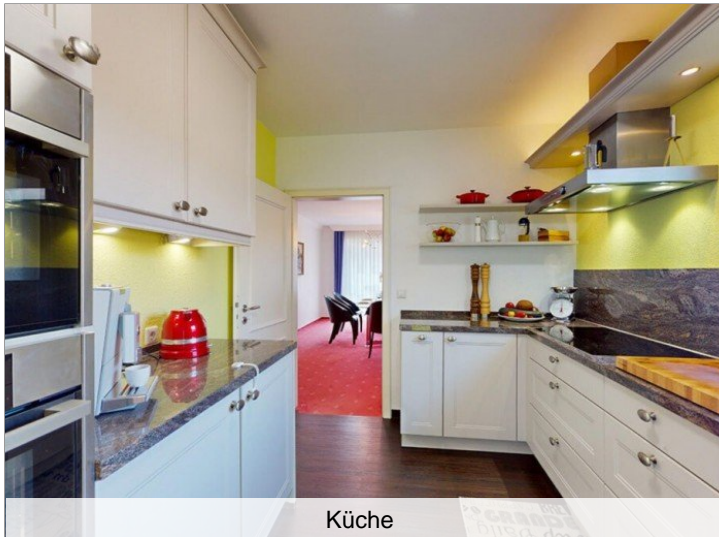
- > 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240501



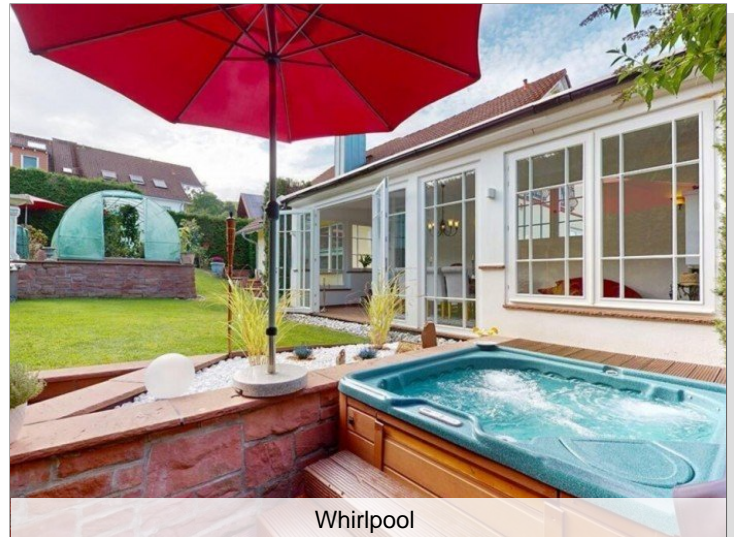
Essen



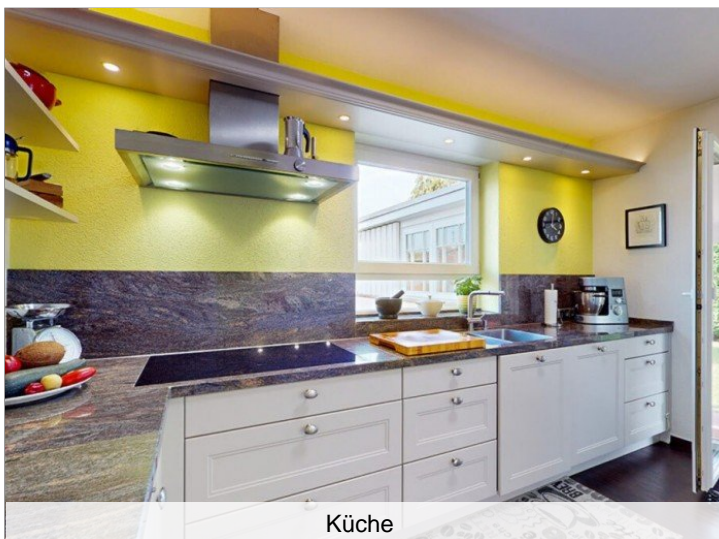
Wintergarten



Küche



Whirlpool



Küche



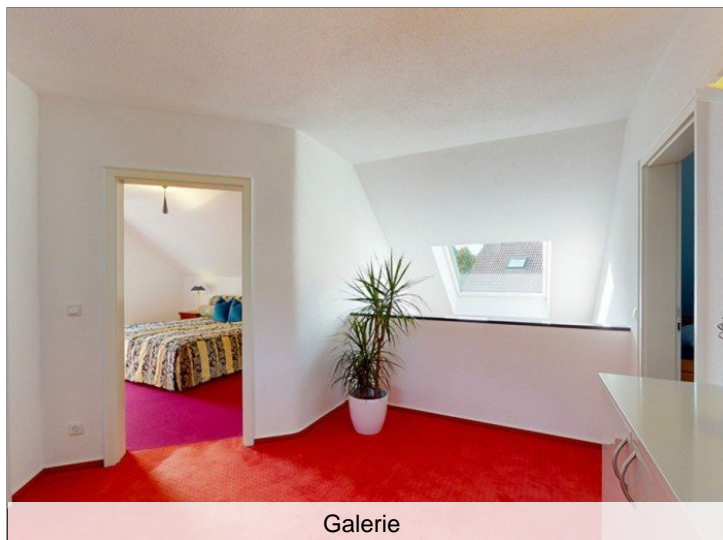
Treppe ins Obergeschoß



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 9 Zimmer

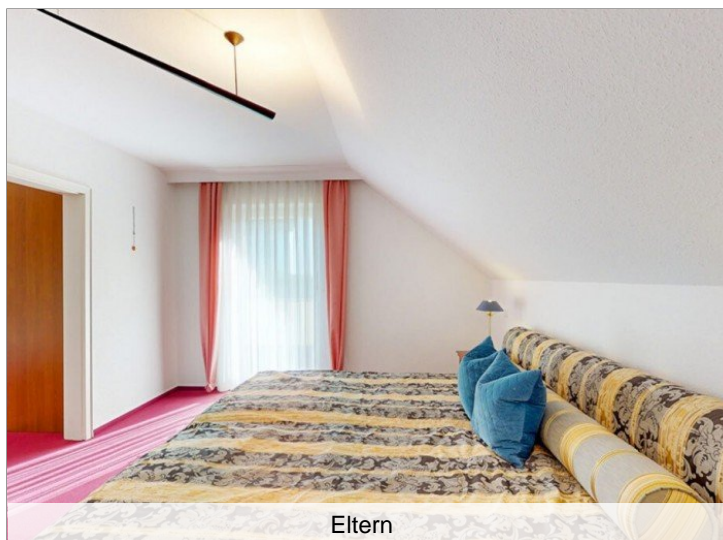
- > 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240501



Galerie



Kind 1



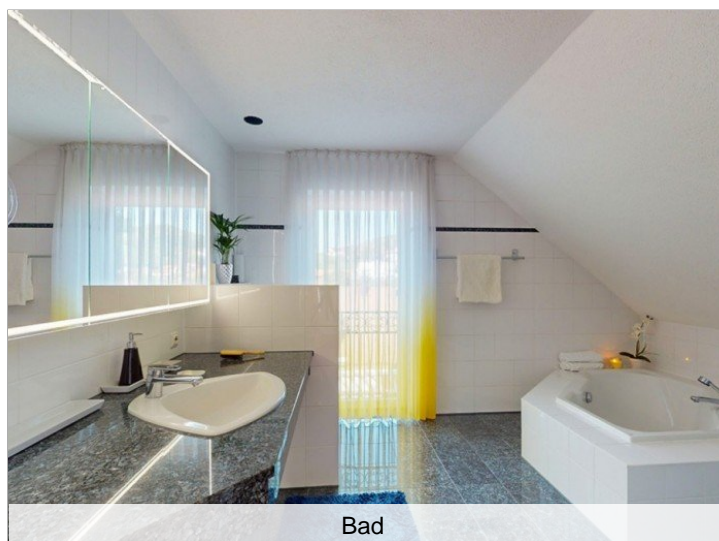
Eltern



Kind 2



Balkon



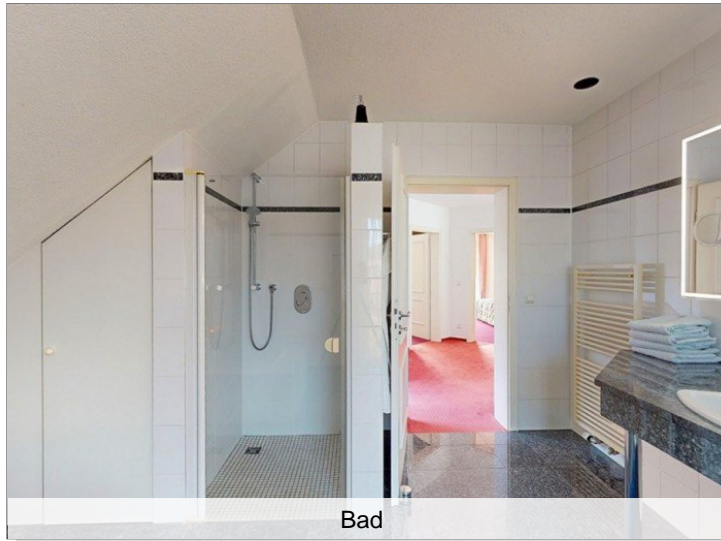
Bad



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 9 Zimmer

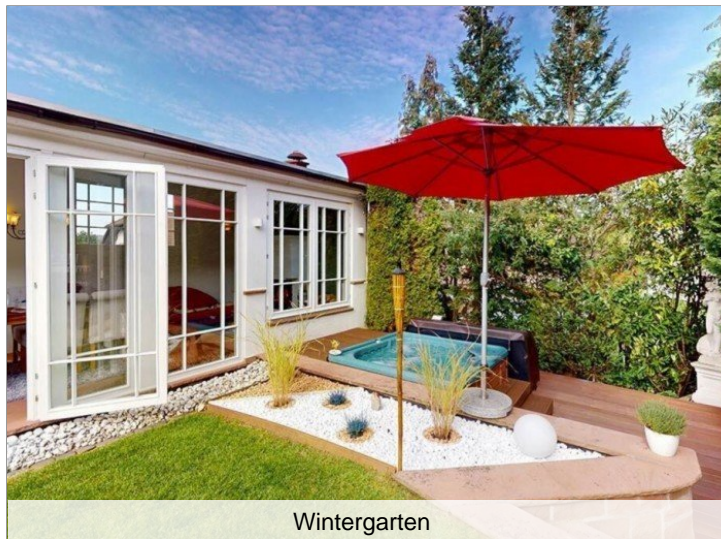
- > 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240501



Bad



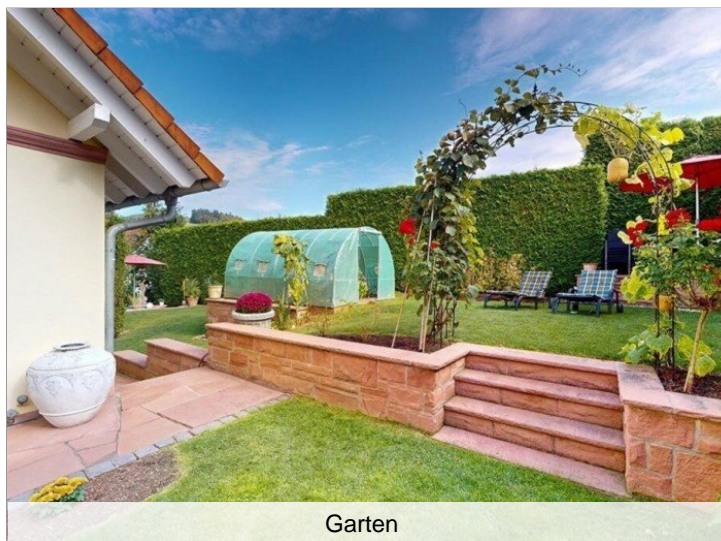
Terrasse vor Wohnzimmer



Wintergarten



Terrasse vor Wohnzimmer



Garten



ELW Wohnen



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 9 Zimmer

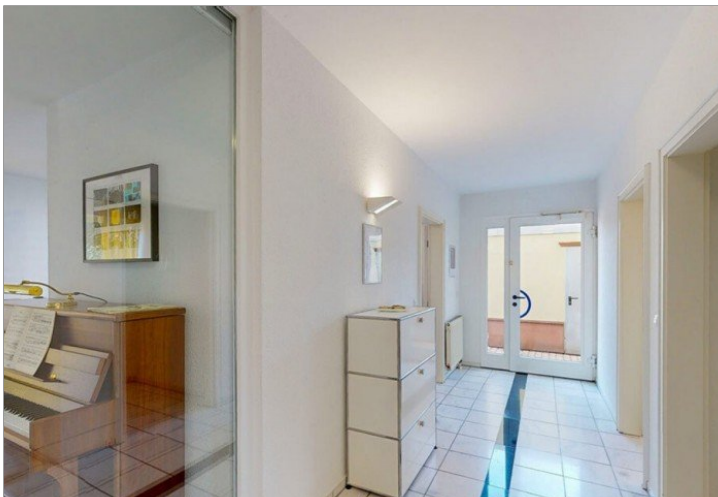
- > 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240501



Ansicht Hofeinfahrt



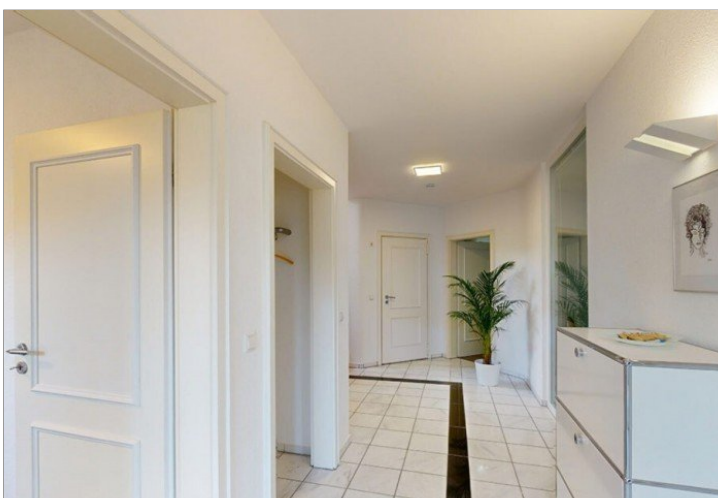
Flur und Gäste-WC



Eingangsbereich - Haustür



Büro 2



Eingangsbereich - Flur



Büro 1 / ELW Wohnen



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 9 Zimmer

- > 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240501



ELW Küche und Bad



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 9 Zimmer

- > 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240501



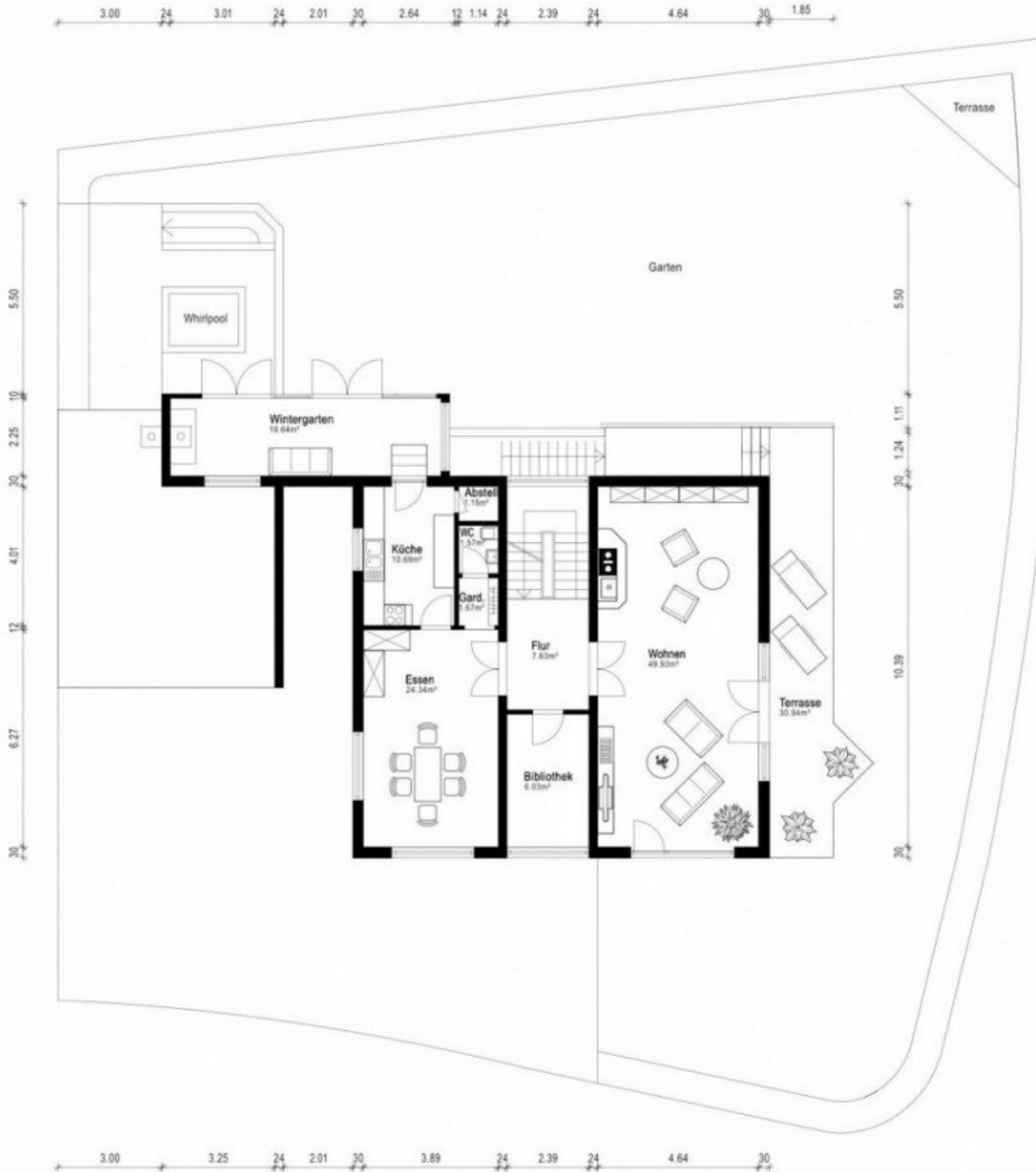
Grundriss UG



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 9 Zimmer

- > 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240501



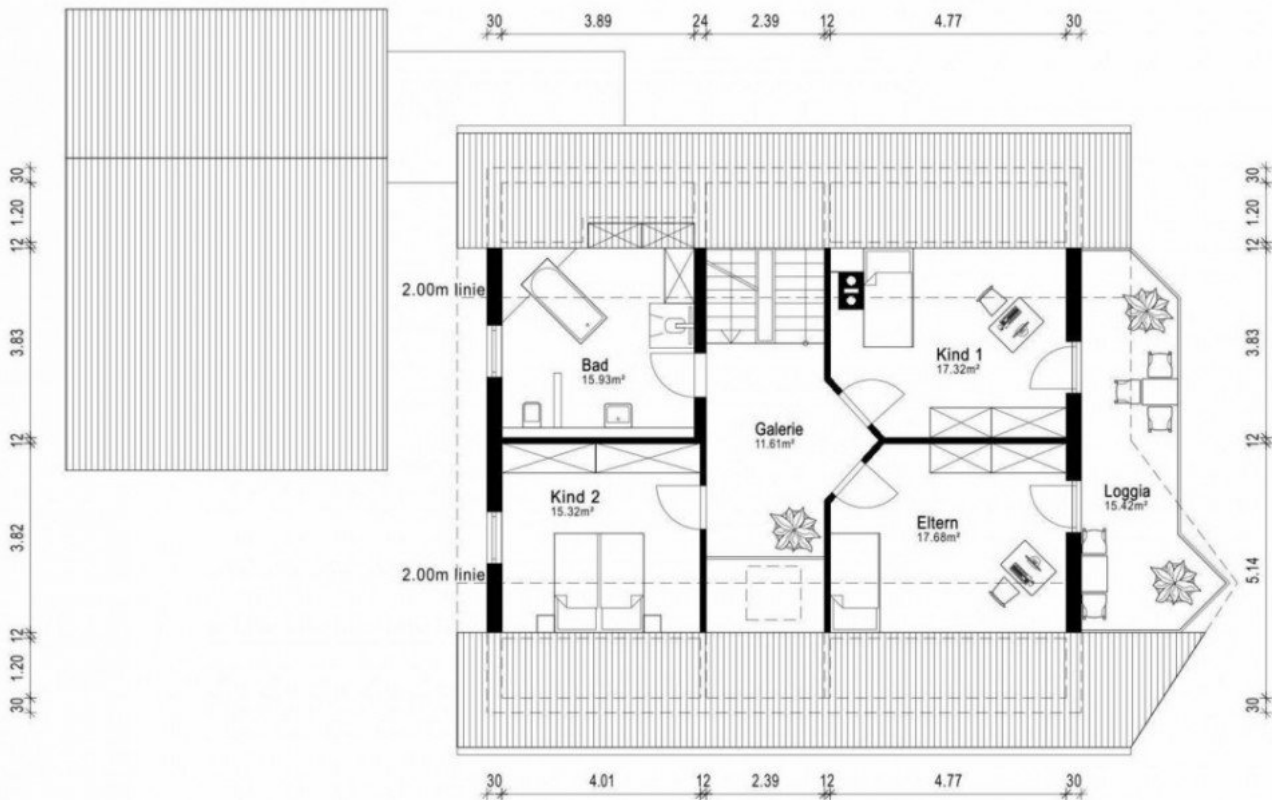
Grundriss EG



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 9 Zimmer

- > 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240501



Grundriss OG

