

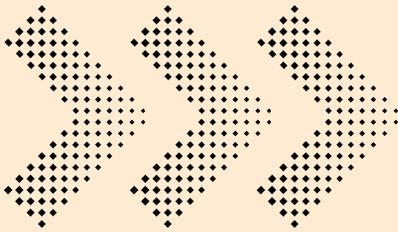
Berenfänger & Bechtold Real Estate
+491738943785 / +4917647359921
info@berenfaenger-bechtold.de
www.berenfaenger-bechtold.de

B²

REAL ESTATE

EXPOSÉ

Zum jähren Rain 17
69517 Gornxheimertal



Kaufpreis 742.620,00€

Wohnfläche 135,40 m²

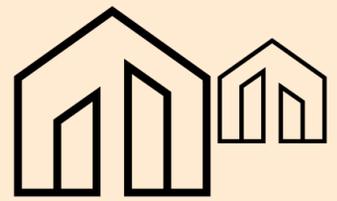
KFW 55



(Website)

Die Käuferprovision beträgt 1,5% vom Kaufpreis inkl. MwSt. und ist fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Mit dem Verkäufer wird ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Projektbeschreibung



ZUM JÄHEN RAIN GORXHEIM
GMBH & CO. KG

Architektur und Design

Entworfen vom renommierten Architekturbüro Weber und Partner aus Weinheim, zeichnet sich das Gebäude durch seine einzigartige Architektur aus.

Auf einem ca. 1.400 m² großen Hanggrundstück gelegen, fügt sich das Bauwerk perfekt in die umgebende Landschaft ein.

Die anspruchsvolle moderne Architektur mit offenen und innovativen Raumkonzepten und durchdachten Grundrissen bietet nicht nur ästhetischen Genuss, sondern auch praktische Wohnlösungen. Große deckenhohe Fenster sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine nahtlose Verbindung zum Außenbereich.

Außenanlagen

Die Hanglage ermöglicht nicht nur eine großartige Aussicht, sondern auch einen ruhigen und abgeschiedenen Wohnbereich. Der zum Teil gemeinschaftlich genutzte Garten und individuelle Freisitze sowie Balkone laden zum Entspannen in der Natur ein. Zusätzlich stehen großzügige Garagen und Stellplätze zur Verfügung.

Lage und Umgebung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in exponierter, erhöhter Position, eingebettet in eine natürliche grüne Landschaft, die einen beeindruckenden Blick auf das Tal und die umgebenden Wälder bietet. Mit seiner Nähe zum Wald und der schnellen Anbindung an die Stadt sowie die Metropolregion Rhein-Neckar, vereint das Projekt das Beste aus beiden Welten – naturnahes Wohnen mit urbaner Anbindung.

Wohnkomfort und Ausstattung

Die Anlage umfasst 5 Wohnungen mit Größen zwischen 88 m² und 168 m². Jede Wohnung ist über einen Aufzug stufenfrei erreichbar, und zwei Wohnungen sind komplett barrierefrei gestaltet. Alle Einheiten verfügen über hochwertige Ausstattungen:

- Eichenparkett in allen Wohnbereichen und elektrische Jalousien für optimalen Lichtschutz
- Fußbodenheizung sowie Handtuchheizkörper in den Bädern
- Badausstattung von führenden deutschen Herstellern wie Laufen und Hansgrohe
- Bodengleiche, vollflächig geflieste Duschen und eine effiziente Wohnraumlüftung
- Vorbereitungen für E-Mobilität, Netzwerkverkabelung und Videosprechanlagen
- Hochwertige Küchenplanung für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Energie und Nachhaltigkeit

Das Gebäude ist nach dem energetischen Standard KfW 55 konzipiert und bietet eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle, 3-fach verglaste Fenster und eine moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe, die eine klimaneutrale Heizung ermöglicht. Diese nachhaltigen Features sorgen nicht nur für eine hohe Energieeffizienz, sondern auch für eine langfristige Wertbeständigkeit des Objekts.

ECKDATEN



- Erstbezug nach Neubau (2024)
- KFW 55
- 2 Stellplätze inkl.
- Personenaufzug
- 2 Bäder + Gäste WC
- Energieträger: Strom (Luft-Wärme-Pumpe)
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Ausstattung
- 5 Zimmer

OBJEKTBESCHREIBUNG



Diese exklusive Maisonette-Wohnung mit KfW 55 Standard bietet auf 135,4 m² höchsten Wohnkomfort und modernste Ausstattung. Ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen in einer stilvollen Umgebung suchen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine einladende Diele, die in einen großzügigen, hellen Flur übergeht. Von hier aus erreichen Sie alle Räume, darunter einen praktischen Abstellraum, ein komfortables Gäste-WC und den offenen Koch- und Essbereich. Die moderne Küche mit Essbereich ist ideal für gesellige Abende. Außerdem befinden sich auf dieser Ebene zwei flexibel nutzbare Räume, die als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer dienen können.

Das Obergeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Wohnbereich und einer offenen Galerie, die ein luftiges und lichtdurchflutetes Ambiente schaffen. Das ruhig gelegene Schlafzimmer garantiert erholsame Nächte. Ergänzt wird dieser Bereich durch zwei moderne Bäder, eines davon mit Fenster und Badewanne für zusätzlichen Komfort.

Der Außenbereich dieser Wohnung lädt mit einem einladenden Balkon zu entspannten Stunden im Freien ein. Darüber hinaus haben Sie die Möglichkeit, den gemeinschaftlichen Gartenbereich zu nutzen, um die Natur zu genießen.

Ein Kelleranteil bietet zusätzlichen Stauraum im Kellergeschoss.

Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung und die liebevolle Gestaltung, die höchsten Komfort und Wohlbefinden gewährleistet. Ob allein oder mit der Familie, diese Wohnung bietet Ihnen einen hohen Wohnkomfort und ein durchdachtes Raumkonzept.

LAGEBESCHREIBUNG



Das Gorbheimertal ist eine malerische Gemeinde im südhessischen Odenwaldkreis, die sich durch ihre idyllische Landschaft und gleichzeitig günstige Verkehrsanbindung auszeichnet. Eingebettet in die sanften Hügel des Odenwalds, bietet das Gorbheimertal eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Naturnähe und Erholung:

Die Umgebung des Gorbheimertals ist geprägt von weitläufigen Wäldern, grünen Wiesen und zahlreichen Wander- und Radwegen, die zu ausgedehnten Erkundungstouren einladen. Besonders beliebt ist der Nibelungensteig, der Wanderfreunde mit atemberaubenden Aussichten und kulturellen Highlights begeistert. Die klare Luft und die Ruhe der Natur machen das Gorbheimertal zu einem idealen Rückzugsort für Erholungssuchende.

Verkehrsanbindung:

Trotz der ruhigen Lage ist das Gorbheimertal verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B38 führt direkt durch die Gemeinde und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten. Die nahegelegene Autobahn A5 sorgt für eine zügige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet und die Metropolregion Rhein-Neckar. Somit sind Städte wie Mannheim, Heidelberg und Frankfurt am Main in kurzer Zeit erreichbar.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt:

Die Nähe zu den Wirtschaftszentren Mannheim und Heidelberg bietet attraktive Arbeitsmöglichkeiten in verschiedenen Branchen. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der naturnahen Wohnlage und der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.





Der Neubau entspricht dem KfW 55 Standard, welcher durch seine energieeffiziente Bauweise nicht nur geringere Betriebskosten verursacht, sondern auch von attraktiven Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) profitiert. Dazu zählen zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse, die die Finanzierung besonders vorteilhaft gestalten.

Ein weiterer finanzieller Vorteil für Investoren ergibt sich durch die Möglichkeit der degressiven Abschreibung (AfA). Diese Methode erlaubt es, höhere Abschreibungen in den ersten Jahren nach Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes vorzunehmen, mit einem Abschreibungssatz von bis zu 5 % jährlich auf den Restbuchwert. Dadurch können die Investitionskosten schneller amortisiert werden, was in den ersten Jahren zu einer signifikanten Steuerentlastung führt.

Vorteile für Investoren

Liquiditätsverbesserung

Die erhöhten Abschreibungen reduzieren die Steuerlast und erhöhen die verfügbare Liquidität, wodurch Investoren in den Anfangsjahren von einer verbesserten finanziellen Flexibilität profitieren

Wertsteigerung

Immobilien, die dem KfW 55 Standard entsprechen, haben oft einen höheren Wiederverkaufswert und sind attraktiver für Mieter und Käufer aufgrund ihrer geringen Energiekosten und hohen Nachhaltigkeit

Marktvorteil

Die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Gebäudes machen es besonders attraktiv auf dem Immobilienmarkt

Regulatorische Flexibilität

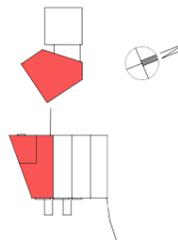
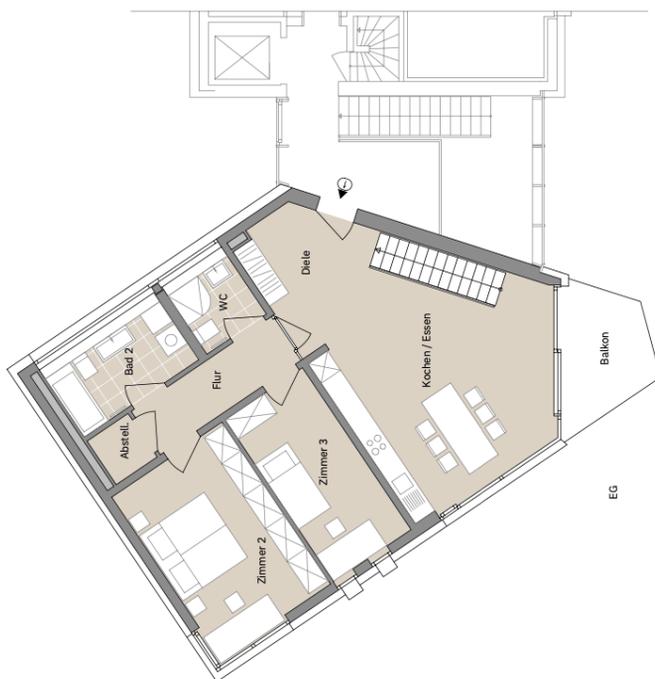
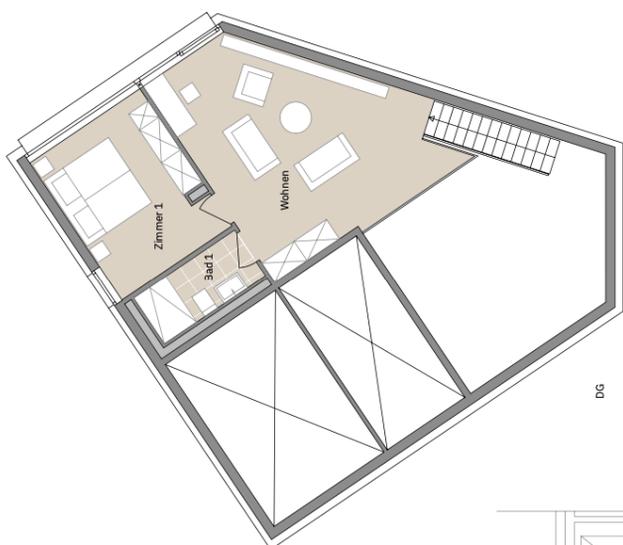
Investoren haben die Möglichkeit, bei Bedarf zur linearen Abschreibung zu wechseln, was eine Anpassung an langfristige steuerliche Planungen ermöglicht

GRUNDRISS

Gorxheim

Wohnung 1.1 EG + DG

Gesamtwohnfläche	135,4 m²
EG	
EG_Abstell.	1,7 m ²
EG_Bad 2	6,3 m ²
EG_Diele	7,4 m ²
EG_Flur	5,7 m ²
EG_Kochen / Essen	30,2 m ²
EG_WC	3,3 m ²
EG_Zimmer 2	3,3 m ²
EG_Zimmer 3	17,5 m ²
EG_Zimmer 1	12,1 m ²
EG_Balkon (6.8 x 0.5)	3,4 m ²
Wohnfläche	87,6 m²
DG	
DG_Bad 1	4,9 m ²
DG_Wohnen	28,5 m ²
DG_Zimmer 1	14,4 m ²
Wohnfläche DG	47,8 m²



0 1 2 3 4 5

























Ihre Ansprechpartner

B²
REAL ESTATE



info@berenfaenger-bechtold.de



Leon Berenfänger
+491738943785

Daniel Norbert Bechtold
+4917647359921



SCAN ME

www.berenfaenger-bechtold.de

Berenfänger & Bechtold Real Estate
Beilstraße 23 | 68159 Mannheim
Telefon: 017647359921
E-Mail: info@berenfaenger-bechtold.de
USt-IdNr.: DE358631528

Unser Partner, Ihre Finanzierung



Andreas Korkenländer
Baufinanzierungsberater

☎ 0621-170280 19

Jetzt beraten lassen

Filiale Mannheim
Huettig & Rompf

Dudenstraße 46
68167 Mannheim

☎ 0621-17028 00
📠 0621-170280 80



„Mit fachlicher Kompetenz werde ich Ihnen zur Seite stehen und Sie in allen Fragen rund um die Finanzierung einer Immobilie, bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, beim Bau eines Eigenheims oder eines Fertighauses beraten.“

Ziel ist es, mit Ihnen gemeinsam die für Sie optimale Finanzierung zu finden und Sie bis zur Auszahlung des Darlehens und auch darüber hinaus zu begleiten.“