Weinheim / Oberflockenbach

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und traumhaftem Blick ins Grüne

CODE DU BIEN: 25239636

PRIX D'ACHAT: 779.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 330 m^2 • **PIÈCES:** 9 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.300 m^2

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239636
Surface habitable	ca. 330 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	779.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	128.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Une première impression

In idyllischer und naturnaher Lage von Weinheim/Oberflockenbach präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem rund 1.300 m² großen Grundstück. Das im Jahr 1973 erbaute Anwesen verfügt über ca. 330 m² Wohnfläche und überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung sowie ein weitläufiges Gartenparadies – ein echtes Highlight für Familien und Naturliebhaber.

Im Erdgeschoss heißt Sie ein großzügiger Eingangsbereich willkommen, der direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier gelangen Sie auf die Terrasse und einen der Balkone, die zum Entspannen im Freien einladen. Die angrenzende Küche bietet viel Platz für kulinarische Ideen und gesellige Runden. Über den Eingangsbereich erreichen Sie zudem ein Gästezimmer und ein Arbeitszimmer, die sich flexibel als Homeoffice oder Rückzugsort nutzen lassen. Der angrenzende Flur führt weiter zu den privaten Räumen dieser Etage: zwei Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer. Sowohl das Schlafzimmer als auch eines der Kinderzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon, der viel Licht und ein schönes Raumgefühl schafft. Ein helles Tageslichtbadezimmer und zwei Gäste-WCs runden das Raumangebot dieser Ebene ab und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet mit einem zusätzlichen Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem hellen Tageslichtbad, einer weiteren Küche sowie einem praktischen Abstellraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort oder Erweiterung des Wohnraums.

Die Einliegerwohnung im Gartengeschoss (Souterrain) ist separat zugänglich und vollständig ausgestattet. Sie umfasst einen Flur, einen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer und eignet sich ideal für Familienangehörige oder zur Vermietung. Zusätzlich steht im Keller ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der weitläufige Garten, der viel Platz für Spiel, Erholung und Freizeitgestaltung bietet.

Charakter verleiht dem Anwesen außerdem der urige Gewölbekeller. Mit seinen massiven Mauern und dem historischen Charme eignet er sich nicht nur hervorragend als Stauraum, sondern auch als stilvoller Rahmen für Weinlagerung und geselligen Abenden.

Abgerundet wird das Angebot durch praktische Ausstattungsdetails wie eine Sicherheitstür, hochwertige Doppelverglasung, pflegeleichte Fliesenböden, zwei Garagen sowie zwei Stellplätze.

Dank der ruhigen Lage in Weinheim/Oberflockenbach und der gleichzeitig sehr guten Anbindung an die Stadt Weinheim sowie die Metropolregion Rhein-Neckar verbindet dieses Anwesen idyllisches Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Dieses großzügige Einfamilienhaus ist die perfekte Wahl für alle, die viel Platz, Komfort und ein naturnahes Umfeld schätzen.

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Détails des commodités

- Einliegerwohnung
- Sicherheitstür
- Fliesen
- zwei Balkone
- Terrasse
- Garten
- zwei Markisen
- Doppelverglasung
- zwei Gäste-WCs
- Gewölbekeller
- zwei Garagen
- zwei Stellplätze

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Weinheim-Oberflockenbach. Einkaufsmöglichkeit, Grundschule und Kindergarten sind in Oberflockenbach vorhanden. Weinheim liegt malerisch eingebettet zwischen den beiden Burgen Windeck und der Wachenburg und gehört zur Region südliche Bergstraße. Die zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés, sowie der Weinheimer Schlosspark und der angrenzende Exotenwald sind große Publikumsmagnete und weit über die Region bekannt. Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die nahegelegenen Berge oder in den vorderen Odenwald unternehmen. Weinheim hat eine hervorragende Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gibt es vor Ort. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A659 benötigt man nach Heidelberg und Mannheim ca. 15 Minuten und zum Frankfurter Flughafen ca. 40 Minuten mit dem Pkw. Mit dem IC erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof in 40 Minuten und den Hauptbahnhof in Stuttgart in 55 Minuten.

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 128.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren 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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com