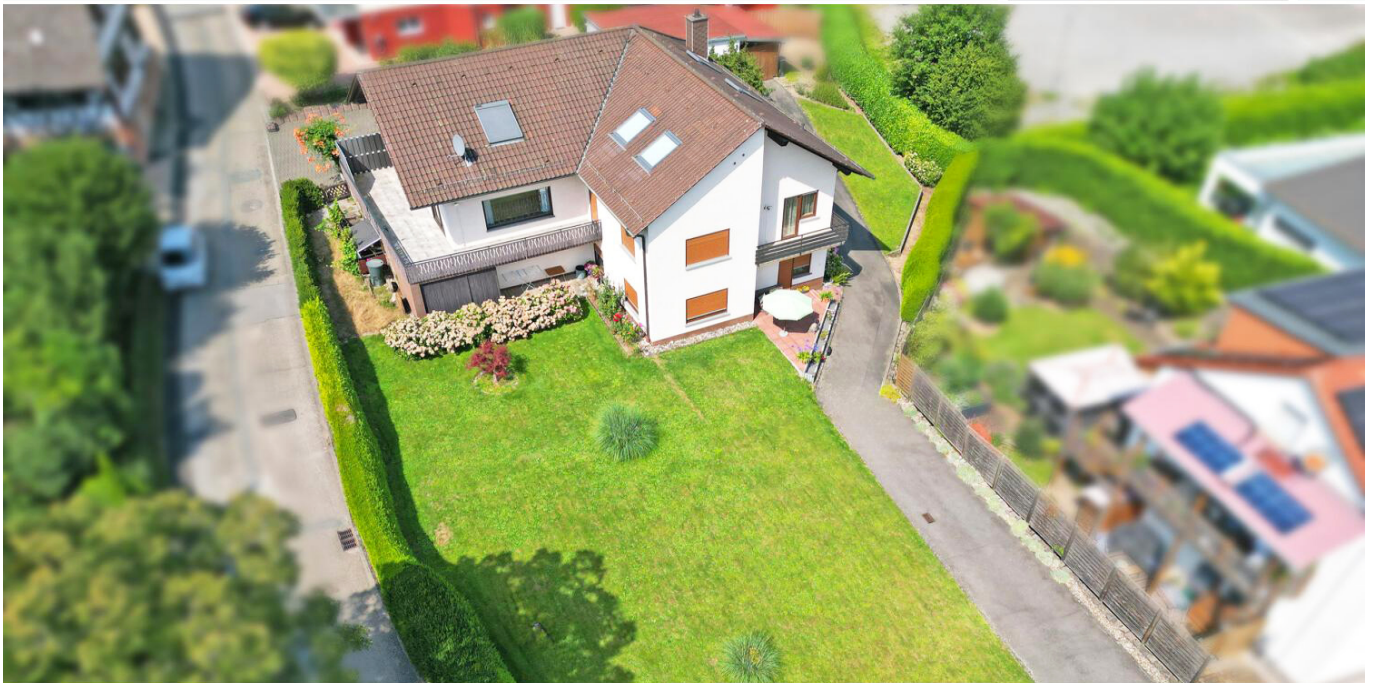


Weinheim / Oberflockenbach

# Detached house with granny flat and fantastic views of the countryside

Property ID: 25239636



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 779.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 330 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.292 m<sup>2</sup>

Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## At a glance

Property ID	25239636
Living Space	ca. 330 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1973
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	779.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	105.01 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.08.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1973



Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property





Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property





Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property





Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property





Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property



Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property





Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property





Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property



Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property





Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property



Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property





Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property



Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property





Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property





Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property



Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property





Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## The property



Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## A first impression

In an idyllic, nature-filled location in Weinheim/Oberflockenbach, this spacious detached house with a separate apartment sits on a roughly 1,300 m<sup>2</sup> plot. Built in 1973, the property offers approximately 330 m<sup>2</sup> of living space and impresses with its well-designed layout and expansive garden – a true highlight for families and nature lovers. On the ground floor, a generous entrance hall welcomes you, flowing directly into the light-filled living and dining area. From here, you can access the terrace and one of the balconies, perfect for relaxing outdoors. The adjacent kitchen provides ample space for culinary creations and entertaining. The entrance hall also leads to a guest room and a study, which can be flexibly used as a home office or a quiet retreat. The adjoining hallway continues to the private rooms on this floor: two children's bedrooms and the master bedroom. Both the master bedroom and one of the children's bedrooms have direct access to the balcony, creating a bright and airy atmosphere. A bright, naturally lit bathroom and a guest WC complete the living space on this level and provide added comfort. The converted attic offers a variety of uses with an additional bedroom, a children's room, a bright naturally lit bathroom, another kitchen, and a practical storage room – whether as a retreat or an extension of the living space. The self-contained apartment on the garden level (basement) has a separate entrance and is fully equipped. It comprises a hallway, a living and dining area, a bedroom, a kitchen, and a bathroom, and is ideal for family members or for rental purposes. A spacious hobby room is also available in the basement. A particular highlight of the house is the expansive garden, which offers plenty of space for play, relaxation, and leisure activities. The rustic vaulted cellar adds further character to the property. With its solid walls and historic charm, it is not only excellent for storage but also provides a stylish setting for wine cellaring and entertaining. Practical features such as a security door, high-quality double glazing, easy-care tiled floors, two garages, and two parking spaces complete the offering. Thanks to its tranquil location in Weinheim/Oberflockenbach and its excellent connections to the city of Weinheim and the Rhine-Neckar metropolitan region, this property combines idyllic living with urban accessibility. Shopping facilities, schools, kindergartens, and leisure activities are all within easy reach. This spacious detached house is the perfect choice for those who appreciate ample space, comfort, and a natural setting.

Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Details of amenities

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

Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## All about the location

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.

Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 105.01 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)