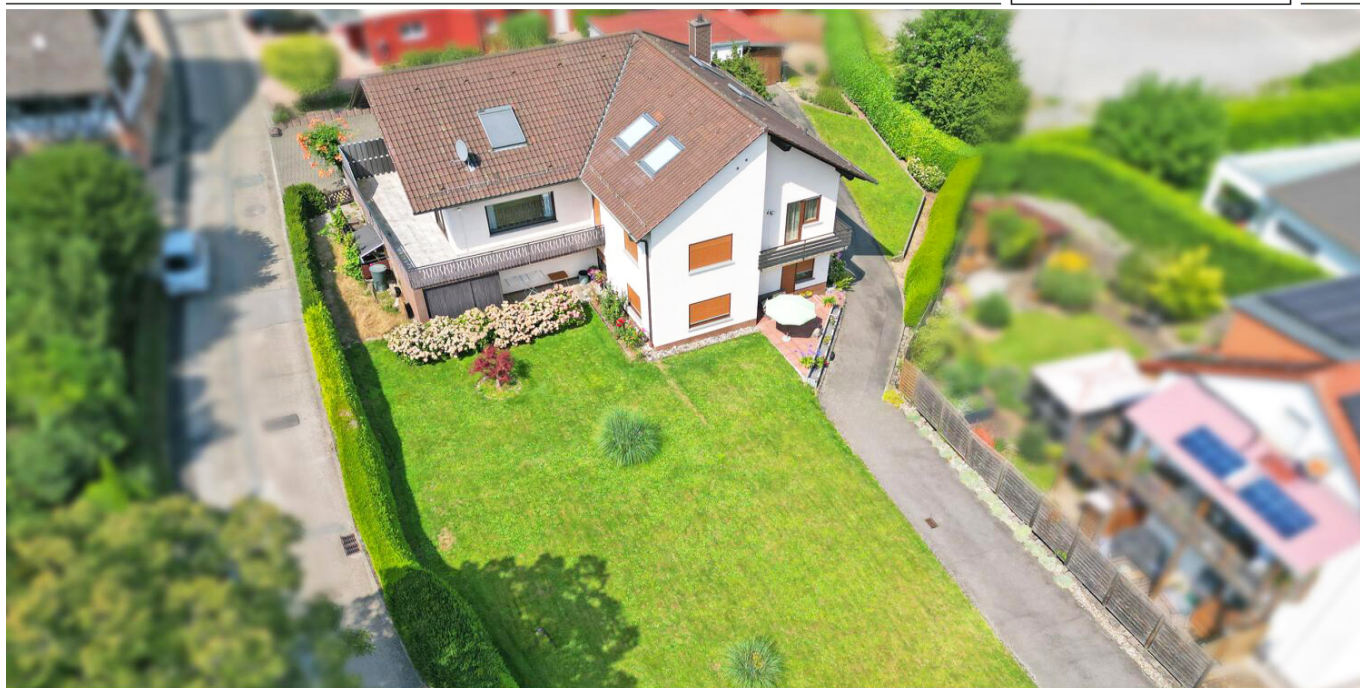


Weinheim / Oberflockenbach

Casa unifamiliar con apartamento anexo y fantásticas vistas al campo.

Número de propiedad: 25239636



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 779.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 330 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.292 m²

Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

De un vistazo

Número de propiedad	25239636
Superficie habitable	ca. 330 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	779.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	24.08.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	105.01 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Una primera impresión

En una idílica ubicación en plena naturaleza en Weinheim/Oberflockenbach, esta espaciosa casa unifamiliar con apartamento independiente se encuentra en una parcela de aproximadamente 1300 m². Construida en 1973, la propiedad ofrece aproximadamente 330 m² de espacio habitable e impresiona por su cuidada distribución y su amplio jardín, un lugar ideal para familias y amantes de la naturaleza. En la planta baja, un amplio recibidor le da la bienvenida, conectando directamente con el luminoso salón-comedor. Desde aquí, se accede a la terraza y a uno de los balcones, perfectos para relajarse al aire libre. La cocina contigua ofrece amplio espacio para crear creaciones culinarias y disfrutar del tiempo libre. El recibidor también conduce a una habitación de invitados y a un estudio, que puede utilizarse como despacho o como un tranquilo rincón de descanso. El pasillo contiguo continúa con las habitaciones privadas de esta planta: dos dormitorios infantiles y el dormitorio principal. Tanto el dormitorio principal como uno de los dormitorios infantiles tienen acceso directo al balcón, creando un ambiente amplio y luminoso. Un baño luminoso y con luz natural y un aseo de invitados completan la estancia en esta planta y ofrecen mayor comodidad. El ático reformado ofrece diversos usos, con un dormitorio adicional, una habitación infantil, un baño luminoso y con luz natural, otra cocina y un práctico trastero, ya sea como rincón de descanso o como extensión de la vivienda. El apartamento independiente en la planta sótano, con entrada independiente, está totalmente equipado. Consta de recibidor, salón-comedor, un dormitorio, cocina y un baño, y es ideal para familias o para alquilar. El sótano también dispone de una espaciosa sala de ocio. Un punto culminante de la casa es el amplio jardín, que ofrece amplio espacio para jugar, relajarse y disfrutar del ocio. La rústica bodega abovedada añade carácter a la propiedad. Con sus sólidos muros y su encanto histórico, no solo es ideal para almacenar, sino que también ofrece un entorno elegante para la guarda de vinos y el entretenimiento. Características prácticas como puerta de seguridad, doble acristalamiento de alta calidad, suelos de baldosas de fácil mantenimiento, dos garajes y dos plazas de aparcamiento completan la oferta. Gracias a su tranquila ubicación en Weinheim/Oberflockenbach y a sus excelentes conexiones con la ciudad de Weinheim y la región metropolitana de Rin-Neckar, esta propiedad combina una vida idílica con la accesibilidad urbana. Tiendas, escuelas, guarderías y actividades de ocio están a poca distancia. Esta espaciosa casa unifamiliar es la opción perfecta para quienes aprecian la amplitud, la comodidad y un entorno natural.

Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 105.01 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 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.

Número de propiedad: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com