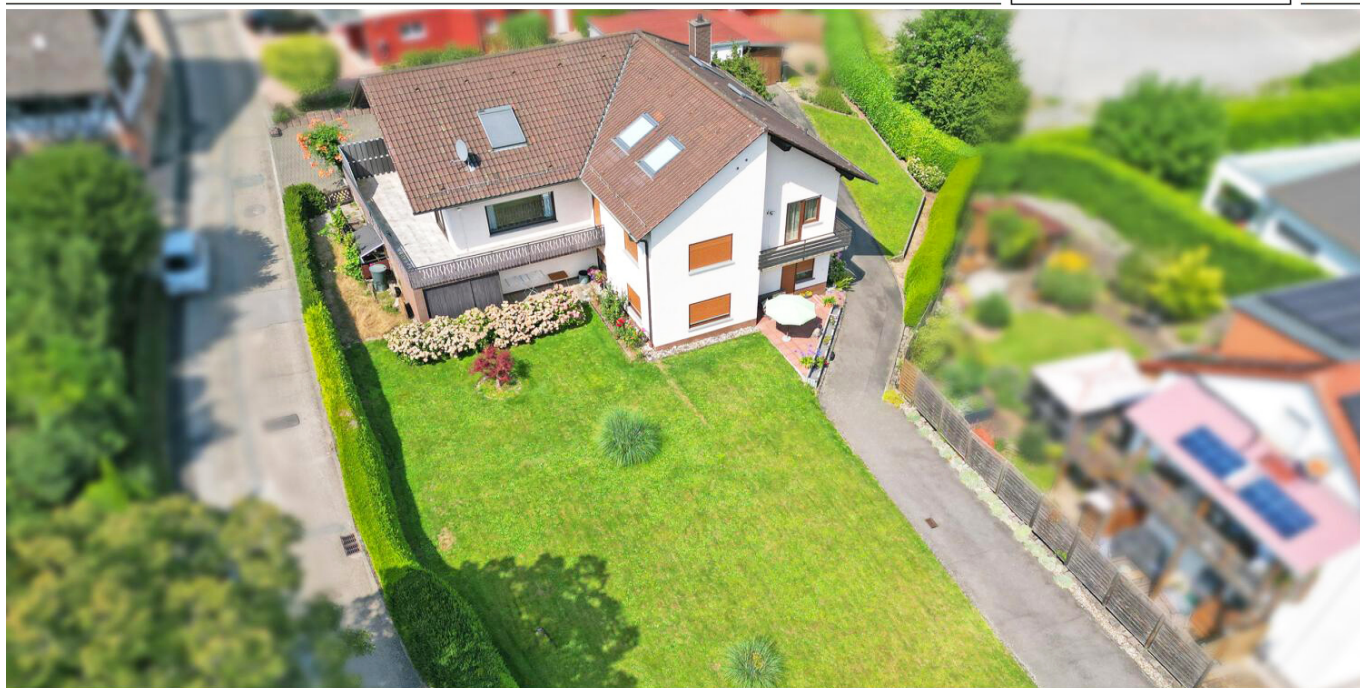


Weinheim / Oberflockenbach

Maison individuelle avec studio indépendant et vue imprenable sur la campagne

CODE DU BIEN: 25239636



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 779.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.292 m²

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 énergétique valable jusqu'au	24.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	105.01 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

Dans un cadre idyllique et verdoyant à Weinheim/Oberflockenbach, cette spacieuse maison individuelle avec appartement indépendant se situe sur un terrain d'environ 1 300 m². Construite en 1973, la propriété offre environ 330 m² de surface habitable et séduit par son agencement bien pensé et son vaste jardin – un véritable atout pour les familles et les amoureux de la nature. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée généreux vous accueille et s'ouvre directement sur un séjour/salle à manger baigné de lumière. De là, vous accédez à la terrasse et à l'un des balcons, parfaits pour se détendre en plein air. La cuisine attenante offre un espace généreux pour concocter de délicieux repas et recevoir des invités. Le hall d'entrée dessert également une chambre d'amis et un bureau, qui peut être aménagé en espace de travail à domicile ou en coin détente. Le couloir adjacent dessert les pièces privatives de cet étage : deux chambres d'enfants et la suite parentale. La suite parentale et l'une des chambres d'enfants bénéficient d'un accès direct au balcon, créant une atmosphère lumineuse et aérée. Une salle de bains lumineuse, baignée de lumière naturelle, et des toilettes invités complètent l'espace de vie de ce niveau et offrent un confort accru. Les combles aménagés offrent de multiples possibilités : une chambre supplémentaire, une chambre d'enfant, une salle de bains lumineuse, une deuxième cuisine et un espace de rangement pratique – pouvant servir de refuge ou d'extension de l'espace de vie. L'appartement indépendant au rez-de-jardin (sous-sol) dispose d'une entrée séparée et est entièrement équipé. Il comprend un hall d'entrée, un séjour/salle à manger, une chambre, une cuisine et une salle de bains, et est idéal pour une famille ou pour un investissement locatif. Une spacieuse salle de loisirs est également disponible au sous-sol. Le vaste jardin est un atout majeur de la maison ; il offre un espace généreux pour les jeux, la détente et les loisirs. La cave voûtée rustique ajoute du cachet à la propriété. Avec ses murs épais et son charme historique, elle est non seulement idéale pour le stockage, mais offre également un cadre élégant pour la conservation du vin et les réceptions. Des équipements pratiques tels qu'une porte blindée, du double vitrage de haute qualité, des sols carrelés faciles d'entretien, deux garages et deux places de parking complètent ce bien. Grâce à sa situation paisible à Weinheim/Oberflockenbach et à son excellente desserte de la ville de Weinheim et de la région métropolitaine Rhin-Neckar, cette propriété allie un cadre de vie idyllique à la proximité des commodités urbaines. Commerces, écoles, crèches et loisirs sont facilement accessibles. Cette spacieuse maison individuelle est idéale pour ceux qui apprécient l'espace, le confort et un environnement naturel.

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 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.

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