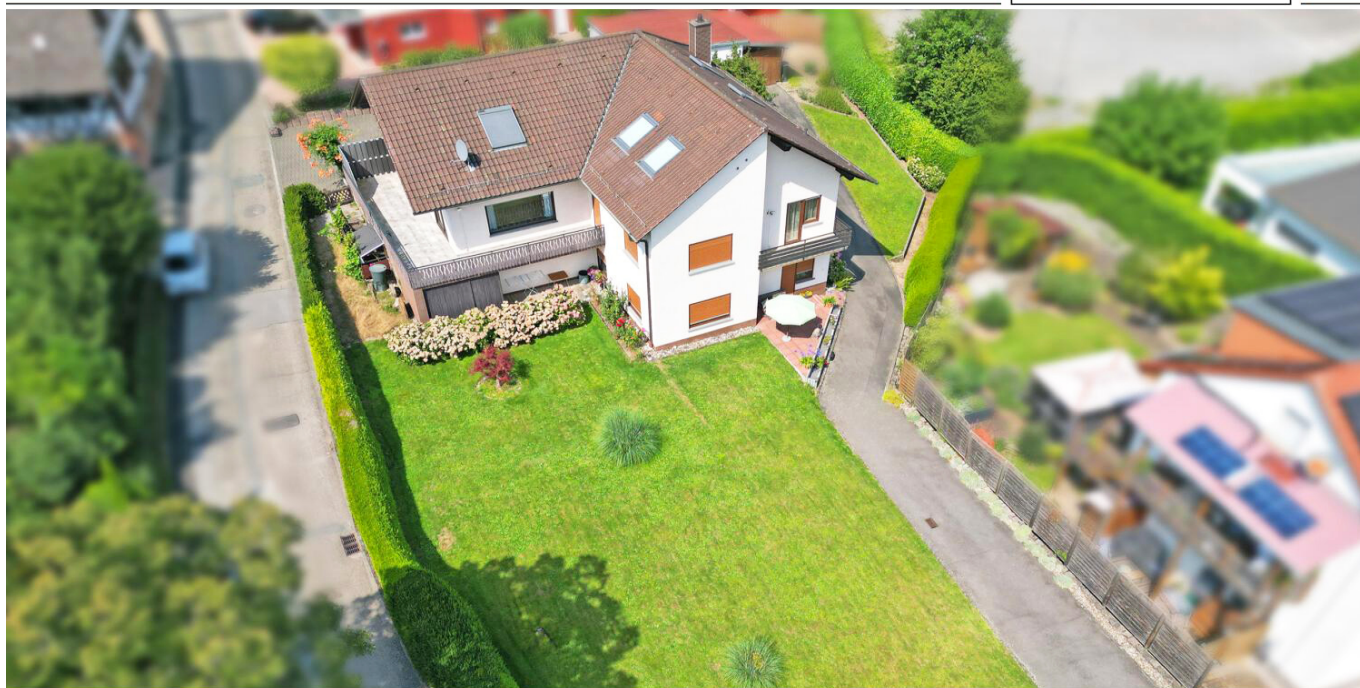


Weinheim / Oberflockenbach

# Családi ház nagymamalakással és fantasztikus kilátással a vidékre

VP azonosító: 25239636



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

VÉTELÁR: 779.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 330 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.292 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25239636                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 330 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 9                                    |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1973                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 779.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 105.01 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1973                       |

VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Az első benyomás

Weinheim/Oberflockenbach idilli, természetközeli helyén, egy nagyjából 1300 m<sup>2</sup>-es telken fekszik ez a tágas, különálló apartmannal rendelkező családi ház. Az 1973-ban épült ingatlan körülbelül 330 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, és lenyugó elrendezésével, valamint hatalmas kertjével lenyugó – igazi fénypont a családok és a természet szerelmeseinek. A földszinten egy tágas elszoba fogadja Önt, amely közvetlenül a világos nappaliba és étkezőbe nyílik. Innen juthat ki a teraszra és az egyik erkélyre, amely tökéletes a szabadtéri pihenéshez. A szomszédos konyha bőséges helyet biztosít kulináris alkotásoknak és szórakozásnak. Az elszobából egy vendégszoba és egy dolgozószoba is nyílik, amely rugalmasan használható dolgozószobaként vagy csendes pihenőhelyként. A szomszédos folyosó folytatódik az ezen az emeleten található privát helyiségekbe: két gyerekszobába és a fő hálószobába. Mind a fő hálószobából, mind az egyik gyerekszobából közvetlen hozzáférés nyílik az erkélyhez, világos és szellős hangulatot teremtve. Egy világos, természetes megvilágítású fürdőszoba és egy vendég-WC teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten, és további kényelmet biztosít. Az átalakított tetőtér számos felhasználási lehetőséget kínál egy további hálószobával, egy gyerekszobával, egy világos, természetes megvilágítású fürdőszobával, egy másik konyhával és egy praktikus tárolóhelyiséggel – akár pihenőhelyként, akár a lakótér kiterjesztéseként. A kertszinten (alagsorban) található, önálló lakás külön bejáratral rendelkezik és teljesen felszerelt. Elszobából, nappaliból és étkezőből, hálószobából, konyhából és fürdőszobából áll, így ideális családtagok számára vagy bérbeadásra. Az alagsorban egy tágas hobbiszoba is található. A ház egyik különlegessége a tágas kert, amely rengeteg helyet kínál játékra, pihenésre és szabadidős tevékenységekre. A rusztikus boltozatos pince további karaktert kölcsönöz az ingatlannak. Masszív falaival és történelmi bájjal nemcsak tárolásra kiváló, hanem stílusos környezetet biztosít borászatnak és szórakozásnak is. Praktikus jellemzők, mint például a biztonsági ajtó, a kiváló minőségű dupla üvegezés, a könnyen tisztítható járólappal, a két garázs és a két parkolóhely teszik teljessé az ajánlatot. Weinheim/Oberflockenbach csendes elhelyezkedésének, valamint Weinheim városához és a Rajna-Neckar nagyvárosi régióhoz való kiváló közlekedési kapcsolatainak köszönhetően ez az ingatlan az idilli életet ötvözi a városi megközelíthetőséggel. Bevásárlóközpontok, iskolák, óvodák és szabadidős tevékenységek mind könnyen elérhetőek. Ez a tágas családi ház tökéletes választás azok számára, akik értékelik a bőséges teret, a kényelmet és a természetközeli környezetet.

VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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