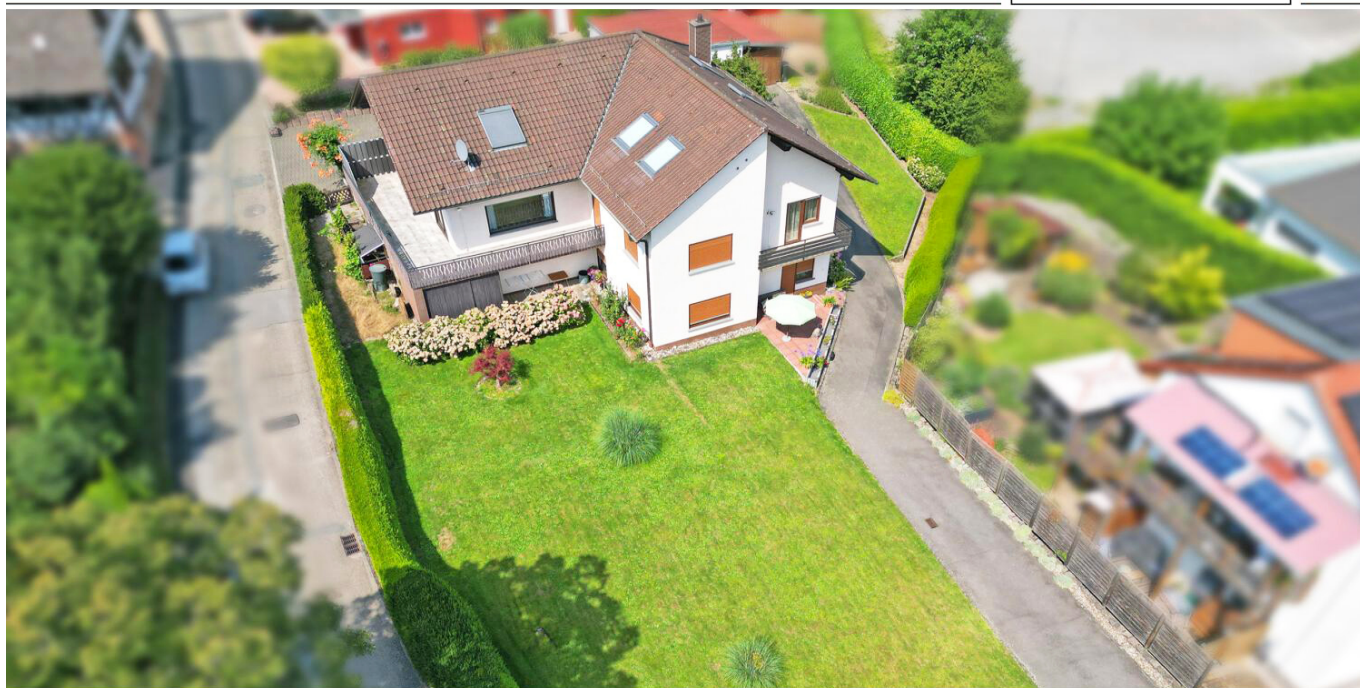


Weinheim / Oberflockenbach

# Casa indipendente con appartamento indipendente e fantastica vista sulla campagna

Codice oggetto: 25239636



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

PREZZO D'ACQUISTO: 779.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.292 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25239636                             |
| Superficie netta    | ca. 330 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 9                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1973                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 779.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.08.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 105.01 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1973                             |



Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Una prima impressione

In una posizione idilliaca e immersa nella natura a Weinheim/Oberflockenbach, questa spaziosa casa indipendente con appartamento indipendente sorge su un terreno di circa 1.300 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1973, la proprietà offre circa 330 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e colpisce per la sua disposizione ben progettata e l'ampio giardino: un vero gioiello per famiglie e amanti della natura. Al piano terra, un ampio ingresso vi accoglie, conducendo direttamente alla luminosa zona giorno e pranzo. Da qui si accede alla terrazza e a uno dei balconi, perfetti per rilassarsi all'aperto. La cucina adiacente offre ampio spazio per creazioni culinarie e ricevimenti. L'ingresso conduce anche a una camera per gli ospiti e a uno studio, che può essere utilizzato in modo flessibile come ufficio o come rifugio tranquillo. Il corridoio adiacente prosegue verso le stanze private di questo piano: due camerette per bambini e la camera da letto principale. Sia la camera da letto principale che una delle camerette per bambini hanno accesso diretto al balcone, creando un'atmosfera luminosa e ariosa. Un bagno luminoso e illuminato da luce naturale e un WC per gli ospiti completano la zona giorno di questo piano e offrono ulteriore comfort. La mansarda ristrutturata offre una varietà di utilizzi, con una camera da letto aggiuntiva, una cameretta per bambini, un bagno luminoso e illuminato da luce naturale, un'altra cucina e un pratico ripostiglio, sia come rifugio che come ampliamento della zona giorno. L'appartamento indipendente al piano terra (seminterrato) ha un ingresso indipendente ed è completamente attrezzato. È composto da un ingresso, una zona giorno e pranzo, una camera da letto, una cucina e un bagno, ed è ideale per famiglie o per essere affittato. Nel seminterrato è disponibile anche una spaziosa sala hobby. Un punto forte della casa è l'ampio giardino, che offre ampio spazio per il gioco, il relax e il tempo libero. La cantina rustica con soffitto a volta aggiunge ulteriore carattere alla proprietà. Con le sue solide mura e il suo fascino storico, non è solo un'eccellente soluzione per lo stoccaggio, ma offre anche un ambiente elegante per la conservazione dei vini e l'intrattenimento. Caratteristiche pratiche come una porta blindata, doppi vetri di alta qualità, pavimenti piastrellati di facile manutenzione, due garage e due posti auto completano l'offerta. Grazie alla sua posizione tranquilla a Weinheim/Oberflockenbach e agli ottimi collegamenti con la città di Weinheim e la regione metropolitana del Reno-Neckar, questa proprietà coniuga uno stile di vita idilliaco con l'accessibilità urbana. Negozi, scuole, asili e attività per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. Questa spaziosa casa indipendente è la scelta perfetta per chi apprezza ampi spazi, comfort e un ambiente naturale.

Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Dettagli dei servizi

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



Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25239636 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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