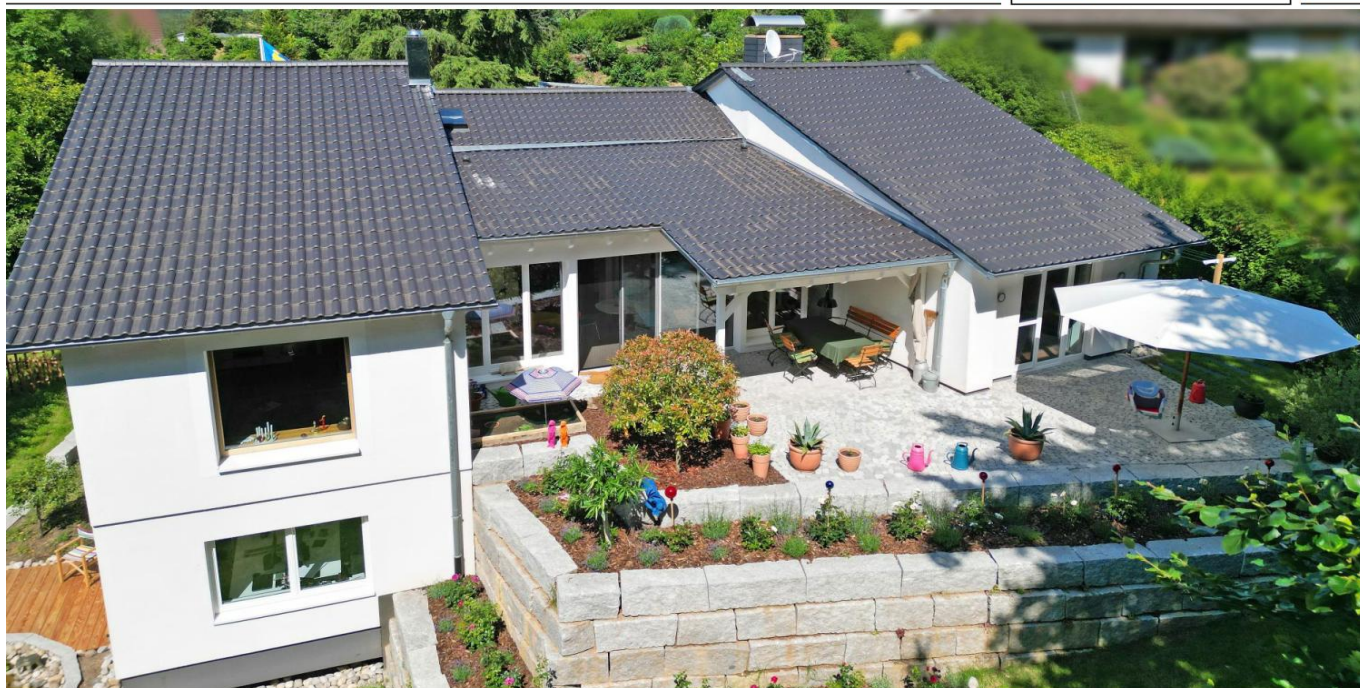


Weinheim / Oberflockenbach

Modernes, saniertes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 25239620



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.710 m²

Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25239620
Wohnfläche	ca. 282 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.998.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 138 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	96.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2025	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



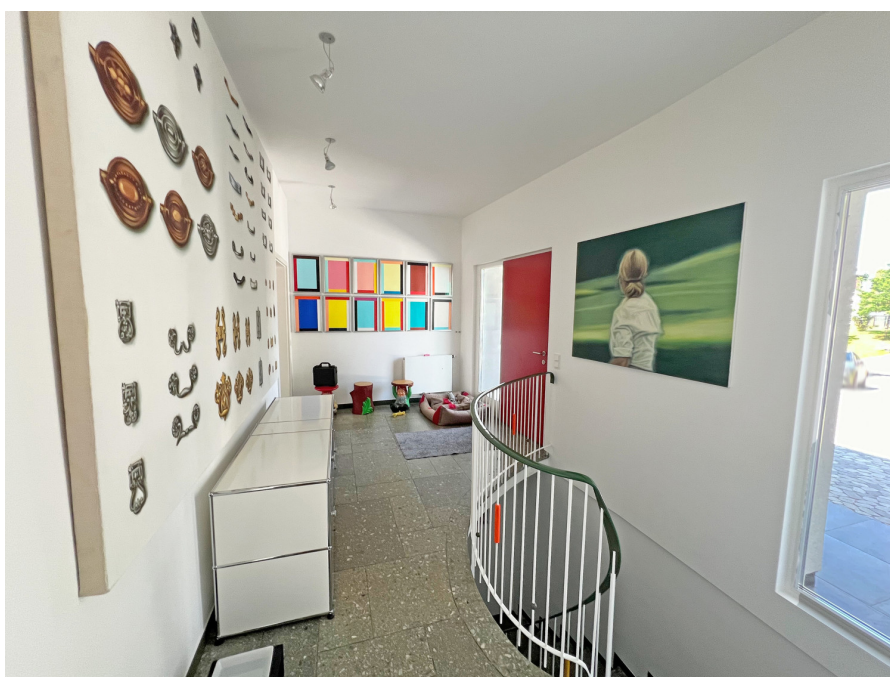
Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus in attraktiver Lage von Oberflockenbach begeistert mit großzügigem Platzangebot, hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung. Mit rund 282 m² Wohnfläche und zusätzlichen 138 m² Nutzfläche bietet es ein stilvolles und komfortables Zuhause auf einem weitläufigen Grundstück von 2.710 m². Seit dem Baujahr 1962 wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich heute in einem erstklassigen, zeitgemäßen Zustand.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige, helle Diele. Direkt angrenzend befinden sich eine stilvolle Garderobe, ein Gäste-WC sowie ein funktionaler Hauswirtschaftsraum. Ein angrenzender Flur führt in den privaten Bereich mit einem geschmackvoll ausgestatteten Badezimmer, einem ruhigen Schlafzimmer und einem komfortablen Ankleideraum mit zwei Einbauschränken.

Von der Diele aus gelangt man auch direkt in das Herzstück des Hauses – einen weitläufigen Wohnbereich mit großen Fensterflächen, viel Tageslicht und einem stilvollen Kamin. Die angrenzende, hochwertig ausgestattete Küche lässt sich funktional in den Alltag integrieren und lässt jedes Herz eines Kochs höher schlagen! Besonders charmant ist der helle Wintergarten mit angeschlossenem Essbereich, der ein freundliches Ambiente für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Von hier aus öffnet sich der Zugang zur überdachten Terrasse mit herrlichem Blick in den liebevoll angelegten Garten – ein Rückzugsort voller Ruhe und Natur.

Im Gartengeschoss erwartet Sie ein flexibel nutzbarer Wohnbereich mit einem großzügigen Gästezimmer, zwei separaten Arbeitszimmern – ideal für Homeoffice oder kreative Projekte – sowie einem weiteren stilvoll gestalteten Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine zusätzliche Garderobe und ein komfortables Ankleidezimmer. Durch den separaten Eingang, bietet sich das Gartengeschoss auch optimal als Einliegerwohnung an.

Auf dieser Etage befinden sich noch zwei große Kellerräume, sowie der Heizraum.

Edle Vinyl- und Natursteinböden, moderne dreifach verglaste Fenster, geschmackvolle Fliesen und ein umfassender Vollwärmeschutz sorgen für ein angenehmes Wohnklima und hervorragende Energieeffizienz. Für Fahrzeuge stehen eine großzügige Doppelgarage sowie drei weitere Außenstellplätze zur Verfügung – ideal für Familien mit mehreren Autos oder Gäste.

Die Lage in Oberflockenbach besticht durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen sind dennoch schnell erreichbar. Dieses Haus ist damit der perfekte Rückzugsort für Familien, die großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Ausstattung und Details

- Vinyl
- Fliesen
- Naturstein
- Vollwärmeschutz
- dreifachverglaste Fenster
- klassischer Wintergarten
- Terrasse
- Garten
- Garage
- Kamin
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Weinheim-Oberflockenbach. 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.

Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.9.2025.
Endenergiebedarf beträgt 96.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com