Weinheim

Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage mit Carport und zwei Terrassen

Objektnummer: 26239752



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 320 m²

Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239752
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 16 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	124.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie

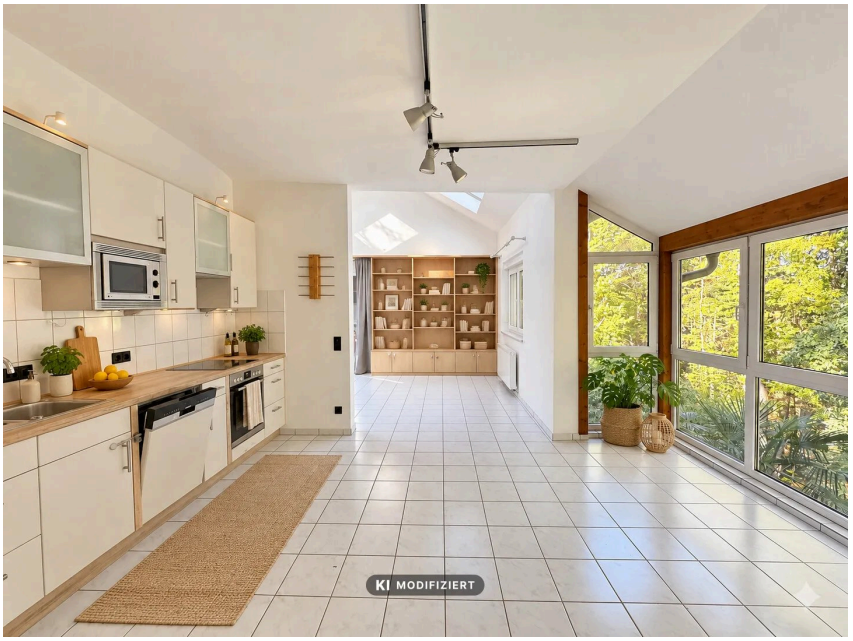




Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie

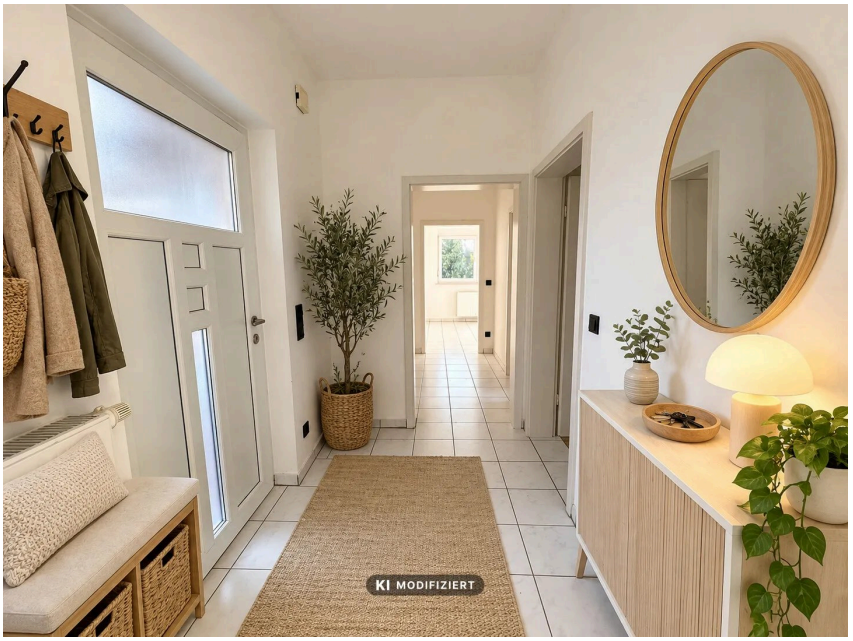




Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie

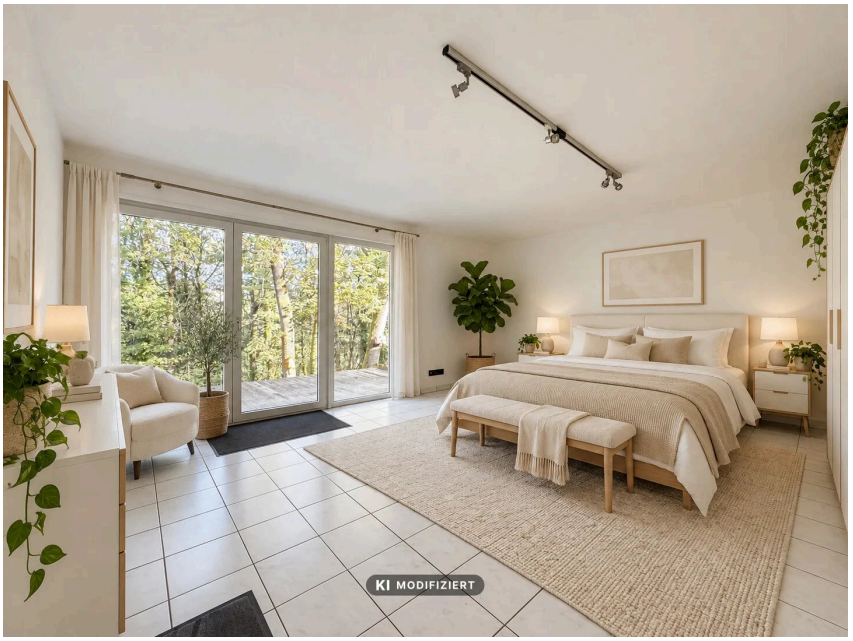




Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie

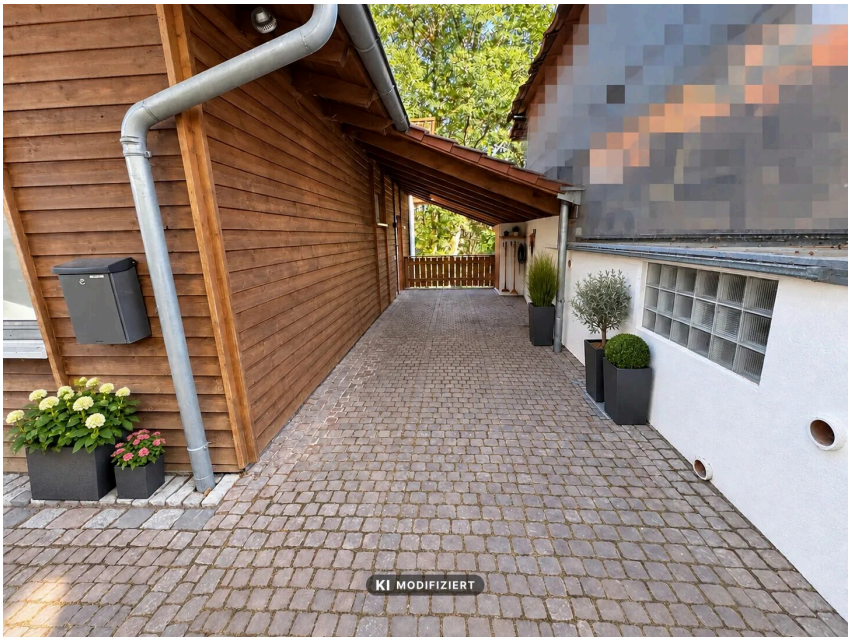




Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Ein erster Eindruck

Unmittelbar am Waldrand gelegen, fügt sich dieses Einfamilienhaus ganz selbstverständlich in die Natur ein. Die Holzfassade greift den Charakter des Grundstücks auf und wirkt zwischen alten Bäumen und sattem Grün wie gewachsen. Vom Carport und dem zusätzlichen Stellplatz führt ein sanfter Anstieg zum Eingang, vorbei an Natursteinmauern, üppigem Farn und Palmen, die dem Garten eine überraschend mediterrane Note verleihen.

Im Inneren erwarten Sie rund 105 Quadratmeter mit einer hellen, luftigen Atmosphäre. Große Fenstertüren prägen den offenen Wohn- und Essbereich, lassen viel Licht herein und holen das Grün ins Haus. Die Einbauküche ist offen integriert, sodass Kochen und Zusammensein ineinander übergehen. Hohe Decken im Wohnzimmer unterstreichen das großzügige Raumgefühl. An warmen Tagen wird die teilweise überdachte Terrasse zum zweiten Wohnzimmer, für lange Abende mit Freunden oder ruhige Stunden im Schatten.

Besonders interessant für alle, die von zu Hause arbeiten: Das flexibel nutzbare Zimmer liegt ruhig zum Garten hin und eignet sich ideal als Arbeitszimmer mit Blick ins Grüne. Das Untergeschoss verfügt über einen separaten Zugang und bietet so zusätzliche Privatsphäre, etwa wenn beide Partner im Homeoffice arbeiten oder Gäste zu Besuch sind. Zwei Badezimmer, je eines pro Etage, sorgen für Komfort im Alltag. Das Bad im Untergeschoss wurde 2021 modernisiert und präsentiert sich in frischem, zeitlosem Weiß. Pflegeleichte Fliesenböden verbinden die Räume optisch miteinander.

Das rund 320 Quadratmeter große Grundstück ist von altem Baumbestand und naturbelassener Bepflanzung umgeben und verleiht dem Haus einen ausgeprägten Rückzugscharakter. Wege und Stufen aus Naturstein fügen sich harmonisch ins Gesamtbild. Statt Verkehrslärm hören Sie hier das Rascheln der Blätter, und der Wald beginnt direkt hinter dem Haus, perfekt für die Runde in der Mittagspause oder den Spaziergang nach Feierabend.

Wald, Holz und Licht prägen das Wohnerlebnis, drinnen wie draußen. Ein Ort für Menschen, die Ruhe und Natur suchen, ohne auf Anbindung und Komfort zu verzichten.

Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Ausstattung und Details

Ruhige Lage am Waldrand
Terrasse im Grünen
Überdachte Terrasse
Carport und zusätzlicher Stellplatz
Einbauküche
Offener Wohn- und Essbereich
Wohnzimmer mit hohen Decken
Zwei Badezimmer, je eines pro Etage
Separater Eingang zum Untergeschoss
Flexibel nutzbares Zimmer, ideal als Arbeitszimmer

Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Alles zum Standort

Die Region

Die Rhein-Neckar-Region verbindet Lebensqualität mit wirtschaftlicher Stärke. Mannheim und Heidelberg sind schnell erreichbar, auch Frankfurt liegt in gut erreichbarer Distanz. Damit eignet sich die Lage ideal für alle, die überwiegend von zu Hause arbeiten und nur gelegentlich ins Büro pendeln. Der gewachsene, von Eigentümern geprägte Immobilienmarkt steht für Beständigkeit und eine stabile Nachfrage, eine gute Grundlage für eine langfristige Wohnentscheidung.

Wohnen im Grünen: Oberflockenbach

Oberflockenbach liegt eingebettet in die sanften Hügel des Odenwalds. Wiesen, Felder und Wald beginnen quasi vor der Haustür und laden zur Mittagspause an der frischen Luft, zum Joggen nach Feierabend oder zu ausgedehnten Spaziergängen am Wochenende ein. Hier arbeiten Sie dort, wo andere Urlaub machen: in ruhiger Umgebung, ohne Stadtlärm, und dennoch mit allem, was der Alltag braucht, in kurzer Distanz.

Alles Wichtige in der Nähe

Für den täglichen Einkauf erreichen Sie den Nahkauf in rund 11 Minuten zu Fuß. Auch die ärztliche Versorgung ist nah: Die Praxen Dörsam und Dr. Cäcilia Amler liegen jeweils etwa 11 Minuten zu Fuß entfernt, weitere Praxen sowie die Gorxheimertal Apotheke sind gut erreichbar. Das Bürgerhaus, Sport- und Freizeitangebote sowie die örtlichen Vereine sorgen für ein lebendiges Miteinander und machen es leicht, schnell Anschluss zu finden.

Ist Familienplanung ein Thema, ist auch dafür gesorgt: Der Evangelische Kindergarten liegt etwa 6 Minuten zu Fuß entfernt, die Theodor-Heuss-Grundschule rund 7 Minuten. Weitere Einrichtungen wie die Daumbergschule, die Grundschulen in Rippenweier und Altenbach sowie die Kita Erlebnisland ergänzen das Angebot im Umfeld.

Anbindung

Die Bushaltestellen Oberflockenbach Kirche, Rathaus und Raubach erreichen Sie in 6 bis 7 Minuten zu Fuß. Mit dem Auto sind Weinheim und die Bergstraße schnell erreicht, von dort geht es weiter über die A5 und A659 in alle Richtungen.

Objektnummer: 26239752 - 69469 Weinheim

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26239752 - 69469 Weinheim

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