

Weinheim / Oberflockenbach

# Modernes, saniertes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 25239620



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

KAUFPREIS: 1.998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.710 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25239620 - 69469 Weinheim / Oberflockenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- 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                                                            |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,00% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                     |
| 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              | BEDARF        |
| 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen 138 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet es ein stilvolles und komfortables Zuhause auf einem weitläufigen Grundstück von 2.710 m<sup>2</sup>. 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

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.9.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 96.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:weinheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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