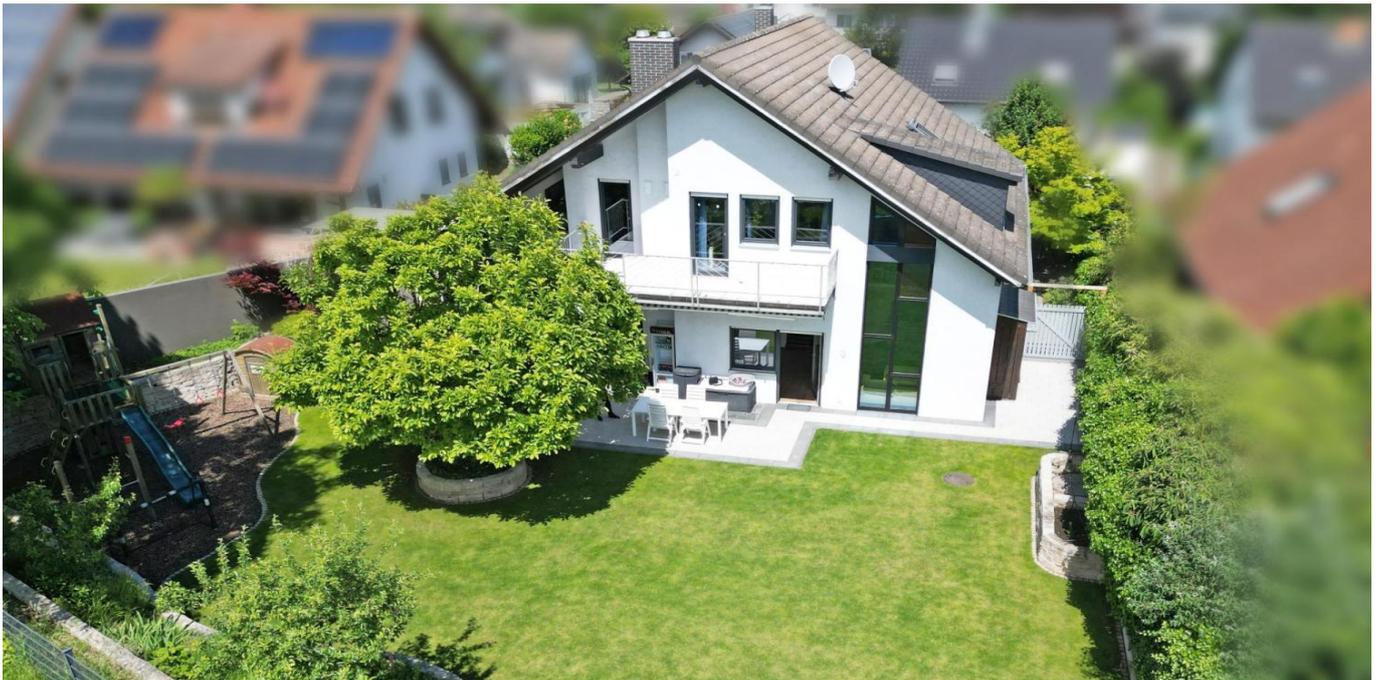


Weinheim

# Ihr Traumhaus für die Familie mit Gartenparadies und Einliegerwohnung

Número da propriedade: 24239538



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

PREÇO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • ÁREA: ca. 305 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 906 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24239538	Preço de compra	1.295.000 EUR
Área	ca. 305 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	9	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 118 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1995		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

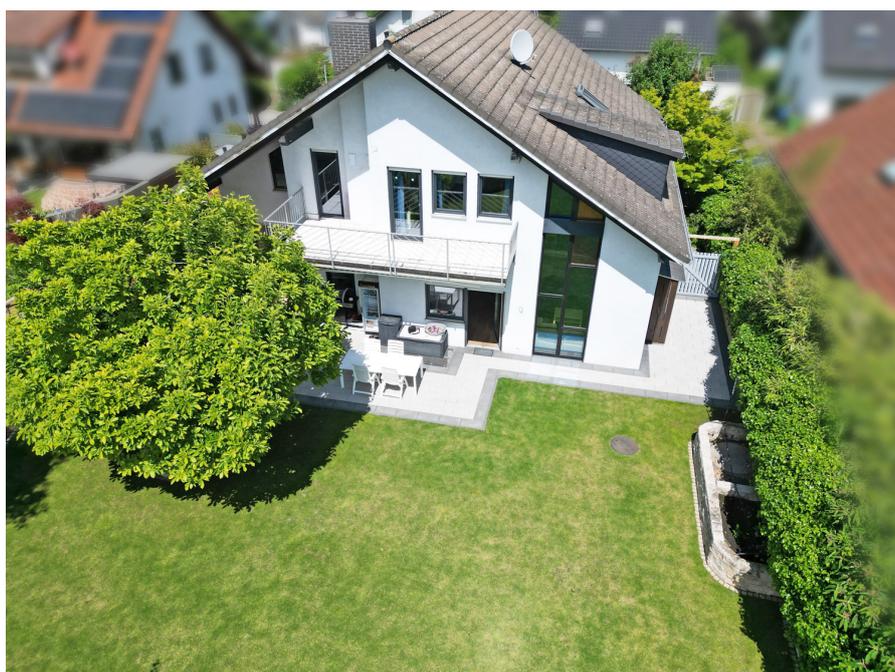
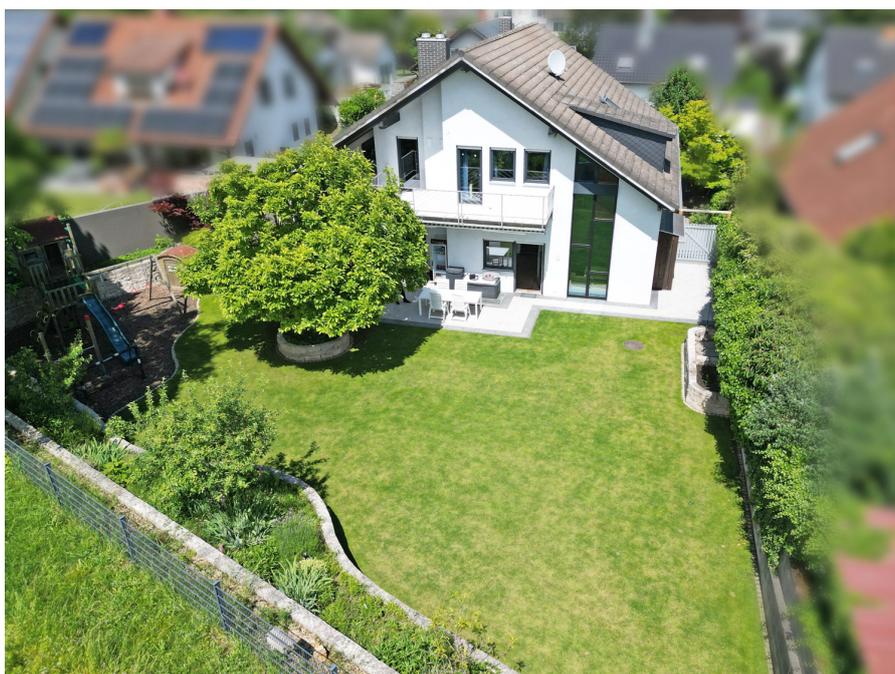
Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	66.35 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.08.2033	Classificação energética	B
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

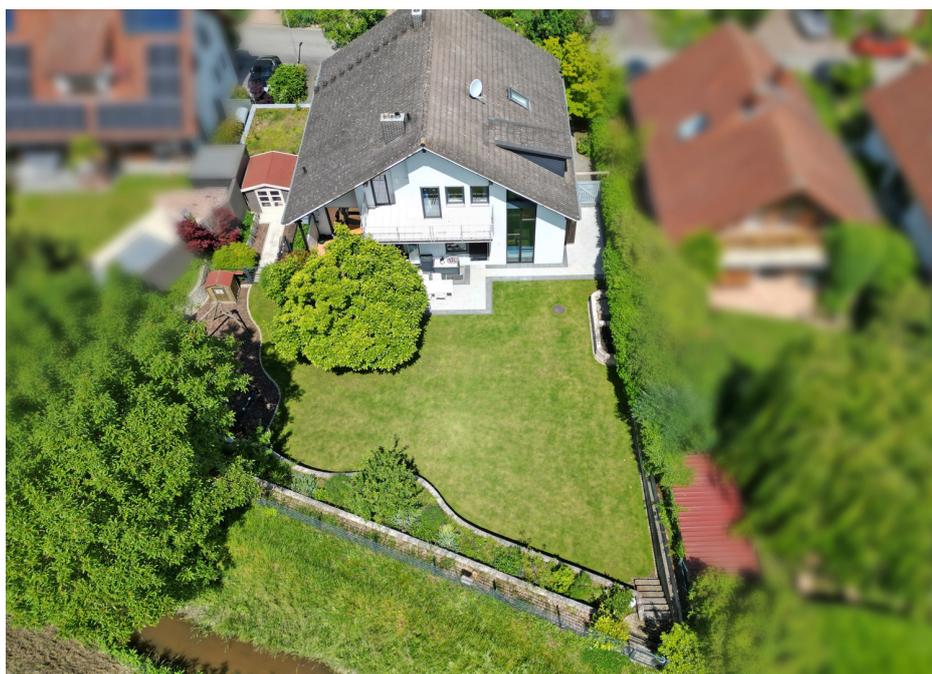
Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



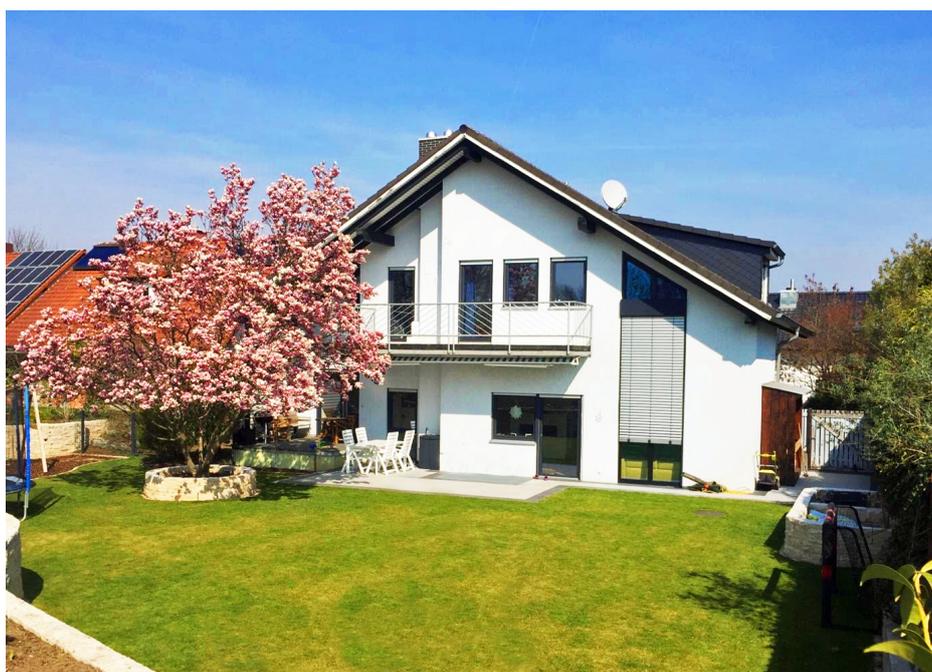
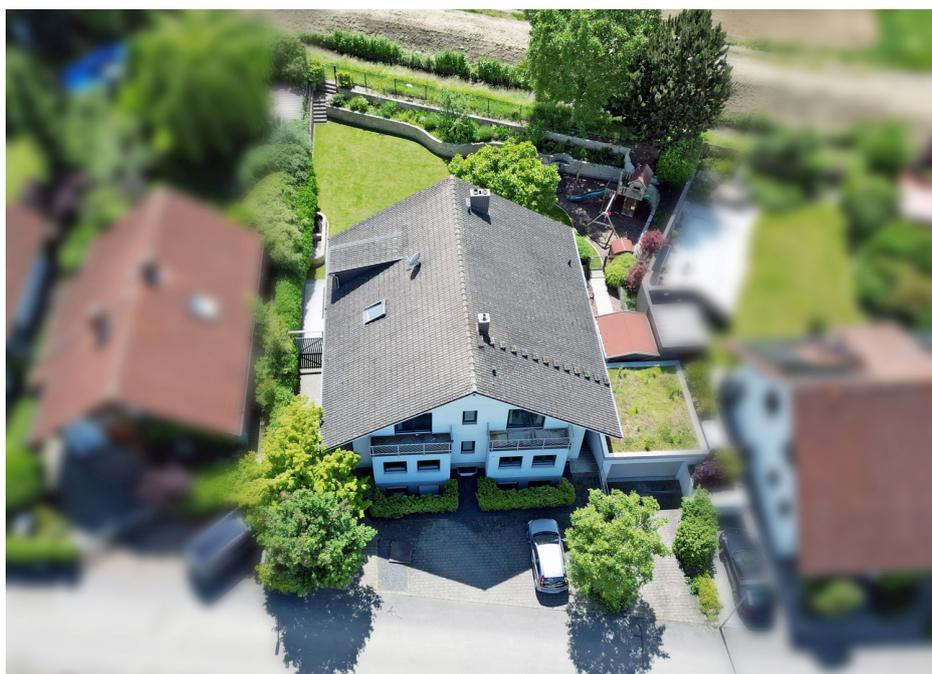
Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



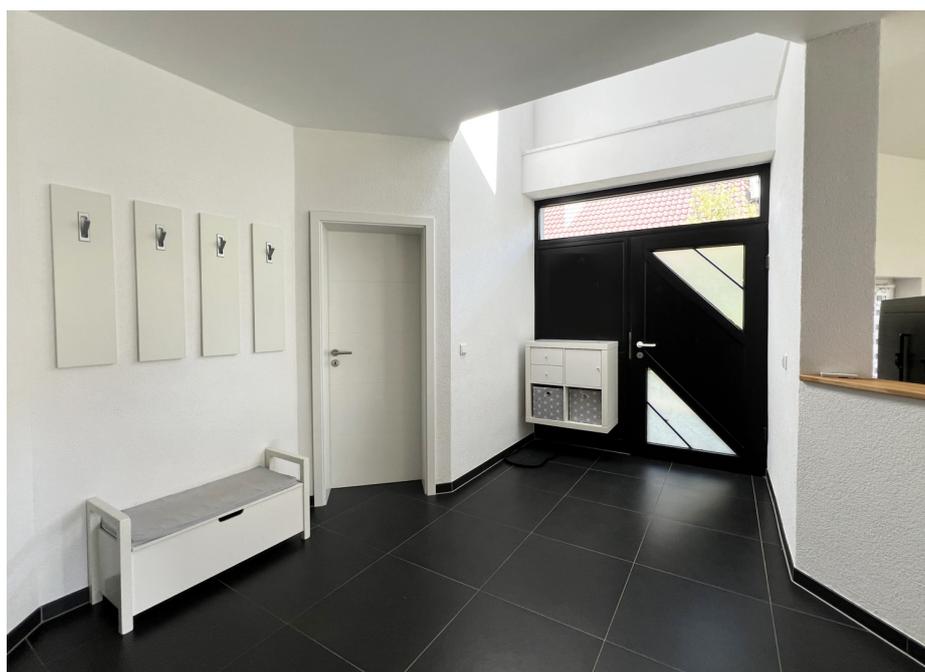
Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## Uma primeira impressão

In dem begehrten Weinheimer Stadtteil "Ofling", gelegen in einer ruhigen Sackgasse, bietet dieses Anwesen auf einem 906 m<sup>2</sup> großen Grundstück einen weitläufigen Blick über die angrenzenden Felder und liegt in unmittelbarer Nähe zum idyllischen Waidsee. Das gesamte Haus mit einer Wohnfläche von 305 m<sup>2</sup> und insgesamt 9 Zimmern bietet viel Platz für die ganze Familie und besticht durch seine offene Architektur und hochwertigen Ausstattungsdetails. Beim Betreten empfängt Sie das einladende Ambiente des galerieartigen Eingangsbereichs. Im Erdgeschoss erstrecken sich ein Eingangsbereich, ein Ankleidezimmer, ein großes Gästezimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit anschließender Küche und Vorratskammer lädt zu gemeinsamen Stunden ein. Die hochwertige Einbauküche der Marke Nobilia mit Kochinsel und Miele-Elektrogeräten sowie umfangreichen Funktionen wie integrierter Kaffeemaschine, Wärmeschublade und Dampfgarer ist im Kaufpreis enthalten. Das Wohnzimmer mit offenem Kamin öffnet sich zu einem großen, aufwendig angelegten Garten mit Süd-West-Ausrichtung. Im Garten finden Sie eine große Terrasse mit Markise, die von einem wunderschönen, großgewachsenen Baum zusätzlich beschattet wird. Ein durchdachtes Bewässerungssystem erleichtert die Pflege der großzügigen Rasenfläche. Der Garten ist ein Paradies für Kinder, die hier Fußball spielen, auf dem beeindruckenden eigenen Spielplatz klettern oder Abenteuer am angrenzenden Bachlauf erleben können. Das erste Obergeschoss bietet neben dem Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer zwei Kinderzimmer mit Zugang zu Balkonen, einem weiteren Gäste- oder Arbeitsbereich sowie das Masterbad. Das Badezimmer verfügt über eine Regendusche und eine Whirlpool-Badewanne, die ebenfalls Zugang zu einem der Balkone bietet. Im Untergeschoss finden sich mehrere Abstellräume, die genügend Stauraum bieten. Außerdem steht Ihnen hier eine separate Einliegerwohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup> und eigenem Außenzugang zur Verfügung, die auch als Büro genutzt werden kann. Für Ihren Fuhrpark gibt es eine Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Tor und drei Außenstellplätze. Verpassen Sie nicht die Chance, dieses Traumhaus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim**

## Detalhes do equipamento

- Marmortreppe
- Hochwertige Einbauküche der Marke Nobilia
- Elektrogeräte von Miele mit umfangreichen Funktionen
- Markensanitärausstattung in den Bädern, bodengleiche Regenduschen, Whirlpool-Badewanne
- Garten mit Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- Gerätehaus im Garten
- Kinderspielplatz
- Drei Balkone
- Kamin
- Doppelgarage
- Drei Außenstellplätze
- Einliegerwohnung oder Büro mit separatem Eingang
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster (im Erdgeschoss einbruchhemmend)
- Elektrische Rollläden
- Deckenhöhen von 2,60 m - 3,10 m

Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## Tudo sobre a localização

Inmitten Feldern und Wiesen und eingebettet neben dem idyllischen Waidsee liegt der charmante Ortsteil von Weinheim – Ofling, der eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und urbaner Annehmlichkeit schafft. Die Lage am Ufer des Waidsees verleiht Ofling nicht nur eine besondere Atmosphäre, sondern bietet auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der See lädt zu erholsamen Spaziergängen entlang seiner Uferpromenade ein und schafft eine Oase der Entspannung direkt vor der Haustür. Die ausgezeichnete Infrastruktur macht Ofling zu einem äußerst lebenswerten Ortsteil. Mit dem Fahrrad sind Einkaufsmöglichkeiten und Schulen bequem zu erreichen, was besonders für Familien mit Kindern von unschätzbarem Wert ist. Des Weiteren zeichnet sich die Ofling durch familienfreundliches Wohnen aus. Verkehrsberuhigte Straßen sorgen zudem für eine sichere Umgebung, in der Kinder unbeschwert spielen können. Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Große Kreisstadt Weinheim ist mit ca. 45 000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis und die nördlichste an der badischen Bergstraße. Die Stadt erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Weinbergen, grünen Wäldern und blühenden Obstplantagen. Die beiden markanten Wahrzeichen von Weinheim, die Burgruine Windeck und die Wachenburg, thronen majestätisch über der Stadt und bieten atemberaubende Ausblicke auf die Umgebung. Mit seinem charmanten historischen Stadtkern und seiner beeindruckenden Naturkulisse ist Weinheim ein wahrer Geheimtipp für Naturliebhaber, Kulturinteressierte und Genießer. Des Weiteren bietet Weinheim 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.

Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 66.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Número da propriedade: 24239538 - 69469 Weinheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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