

Weinheim

# Baugrundstück für freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus in idyllischer Lage

????????? ??????????: 24239569



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

????? ?????????: 287.000 EUR • ??????? ???? : 570 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24239569 - 69469 Weinheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24239569 - 69469 Weinheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24239569	????? ???????	287.000 EUR
		??????	?????????
		????????????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



???????? ??????????: 24239569 - 69469 Weinheim

?? ?????????





???????? ?????: 24239569 - 69469 Weinheim

?? ????????





???????? ??????????: 24239569 - 69469 Weinheim

?? ?????????





???????? ?????: 24239569 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ???????: 24239569 - 69469 Weinheim

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns, Ihnen ein attraktives Baugrundstück in Oberflockenbach anzubieten, einem idyllischen und ruhigen Stadtteil von Weinheim. Das großzügige Grundstück erstreckt sich über etwa 570 Quadratmeter und befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, die eine besonders entspannte und erholsame Wohnatmosphäre bietet. Das Grundstück ist eine Baulücke und zugleich das letzte verfügbare Grundstück in dieser Straße. Es ist sofort bebaubar, da ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt. Die Lage des Grundstücks ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber: Umgeben von malerischer Landschaft und üppigem Grün, genießen Sie hier eine perfekte Auszeit vom hektischen Alltag. Diese ruhige Umgebung schafft die ideale Grundlage, um Ihr individuelles Traumhaus zu verwirklichen. Mit der Möglichkeit, eine Wohnfläche von etwa 200 Quadratmetern oder mehr zu realisieren, haben Sie ausreichend Raum für Ihre persönlichen Wohnwünsche. Ein angelegter Gartenteich auf dem Grundstück kann zudem weiter genutzt werden, um die Natur in Ihrem eigenen Garten zu genießen. Das Grundstück eignet sich hervorragend für die Bebauung eines freistehenden Einfamilienhauses oder eines Zweifamilienhauses und erlaubt den Bau bis zu zwei Vollgeschossen. Die exzellente Anbindung an die Kernstadt Weinheim sowie die umliegenden Städte stellt sicher, dass Sie sowohl die Ruhe der Natur als auch die Vorteile der städtischen Infrastruktur genießen können. Dieses Grundstück vereint die Ruhe der Natur mit einer hervorragenden Erreichbarkeit und bietet somit die ideale Grundlage für Ihr zukünftiges Zuhause. Es erwartet Sie ein Platz, an dem Sie sich entfalten und Ihren Wohntraum in einem harmonischen Umfeld realisieren können.



??????? ???????: 24239569 - 69469 Weinheim

??? ??? ??? ???????????

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Oberflockenbach und liegt etwa 6 km von Weinheim entfernt. Oberflockenbach ist ein idyllischer Stadtteil von Weinheim und liegt eingebettet in die sanften Hügel des Odenwaldes. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, weitläufigen Wäldern und Wiesen, was Oberflockenbach zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber macht. Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist die Anbindung an die Kernstadt Weinheim sowie die umliegenden Gemeinden gut, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen schnell erreichbar sind. Im Ort gibt es sowohl einen Kindergarten als auch eine Grundschule, wodurch besonders Familien von der familienfreundlichen Infrastruktur profitieren. Ein neu errichtetes Einkaufszentrum für den täglichen Bedarf sowie eine Arztpraxis befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Oberflockenbach bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders beliebt bei Familien und Ruhesuchenden. Die gute Anbindung an die umliegenden Städte macht das Leben hier besonders praktisch. Die Innenstadt von Weinheim ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Über die nahegelegene A5 und A659 gelangen Sie schnell nach Heidelberg und Mannheim, beide Städte sind in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar. Auch Frankfurt ist dank der guten Autobahnanbindung in weniger als einer Stunde zu erreichen, was den Standort besonders attraktiv für Berufspendler macht. Darüber hinaus gibt es eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV), der Sie nach Weinheim bringt, wo weiterführende Schulen zur Verfügung stehen. Zudem gibt es in Weinheim einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in die Rhein-Neckar-Region. Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und exzellenter Verkehrsanbindung macht dieses Grundstück zu einem idealen Standort für Ihr zukünftiges Zuhause.

??????? ????????: 24239569 - 69469 Weinheim

????? ??????????????

**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.

**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.

???????? ??????????: 24239569 - 69469 Weinheim

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)