

Birkenau / Nieder-Liebersbach

# Geräumiges Reihenmittelhaus für Ihr Familienleben!

Objektnummer: 25133848



**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 127 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25133848               |
| Wohnfläche   | ca. 130 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 6                      |
| Schlafzimmer | 5                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1985                   |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 349.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Reihenmittel                                                                          |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin,<br>Balkon                                                            |

**Objektnummer: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 05.03.2034 | Endenergieverbrauch         | 205.50 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1985           |

Objektnummer: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1985 mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 127 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage und bietet sowohl Familien als auch Paaren vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt sechs Zimmern, davon fünf Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ein komfortables Wohngefühl gewährleistet.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der Eingangsbereich ein einladendes Ambiente. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden und besticht durch große Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, dessen Fläche in den letzten Jahren Teil umfangreicher Renovierungsarbeiten war – beide Balkone wurden renoviert und befinden sich in sehr gutem Zustand. An das offene Wohn- und Esszimmer schließt sich die praktische Einbauküche an, sie kann sowohl offen, als auch getrennt genutzt werden. Das Objekt erstreckt sich über mehrere Etagen und präsentiert sich im Laufe der letzten 12 Jahre immer mal wieder renoviert. Dabei wurde auf den Erhalt der Bausubstanz und die Qualität der Ausstattung gleichermaßen Wert gelegt.

Die Schlafzimmer sind in den Obergeschossen angesiedelt und bieten Rückzugsmöglichkeiten sowohl für Eltern als auch Kinder oder Gäste. Durch die vielfältigen Raumgrößen eignet sich das Haus sowohl für größere Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf, die Homeoffice oder Gästezimmer wünschen. Das Badezimmer überzeugt mit einer funktionalen Ausstattung und bietet genügend Platz für die ganze Familie.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgebauten Wohnfläche im Dachgeschoss, welche über zwei weitere Schlafräume verfügt.

Abgerundet wird das Gesamtangebot durch einen pflegeleichten Vorgarten, sowie zwei Außenstellplätzen, in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die ein Reihennittelhaus mit solider Substanz, laufend durchgeführten Renovierungsmaßnahmen und gutem Raumangebot suchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

## **Ausstattung und Details**

- gemütlicher Kaminofen
- moderner Laminatboden
- ruhige Anwohnerstraße

**Objektnummer: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

## **Alles zum Standort**

Nieder-Liebersbach ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Birkenau im südhessischen Landkreis Bergstraße. Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert, während die gute Verkehrsanbindung für schnelle Wege in die umliegenden Zentren sorgt.

Über die Kreisstraße K 11 besteht Anschluss an die Bundesstraße 38 und den nahegelegenen Saukopftunnel, der eine direkte Verbindung nach Weinheim, Mannheim und Heidelberg ermöglicht. Der Bahnhof Birkenau mit Anschluss an die Regionalbahn Richtung Weinheim und Fürth ist nur wenige Minuten entfernt.

Birkenau, das „Tor zum Odenwald“, bietet seinen Bewohnern einen ländlichen Lebensraum mit weitläufigen Wäldern und sanften Hügeln. Birkenau verfügt über eine gute Infrastruktur, sowie mehrere Kindergärten und Schulen. Auch über Einkaufsmöglichkeiten müssen Sie sich keine Gedanken machen.

**Objektnummer: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

## Weitere Informationen

**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: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Margot-Elaine Wolf-Schneider**

---

**Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim**

**Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0**

**E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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