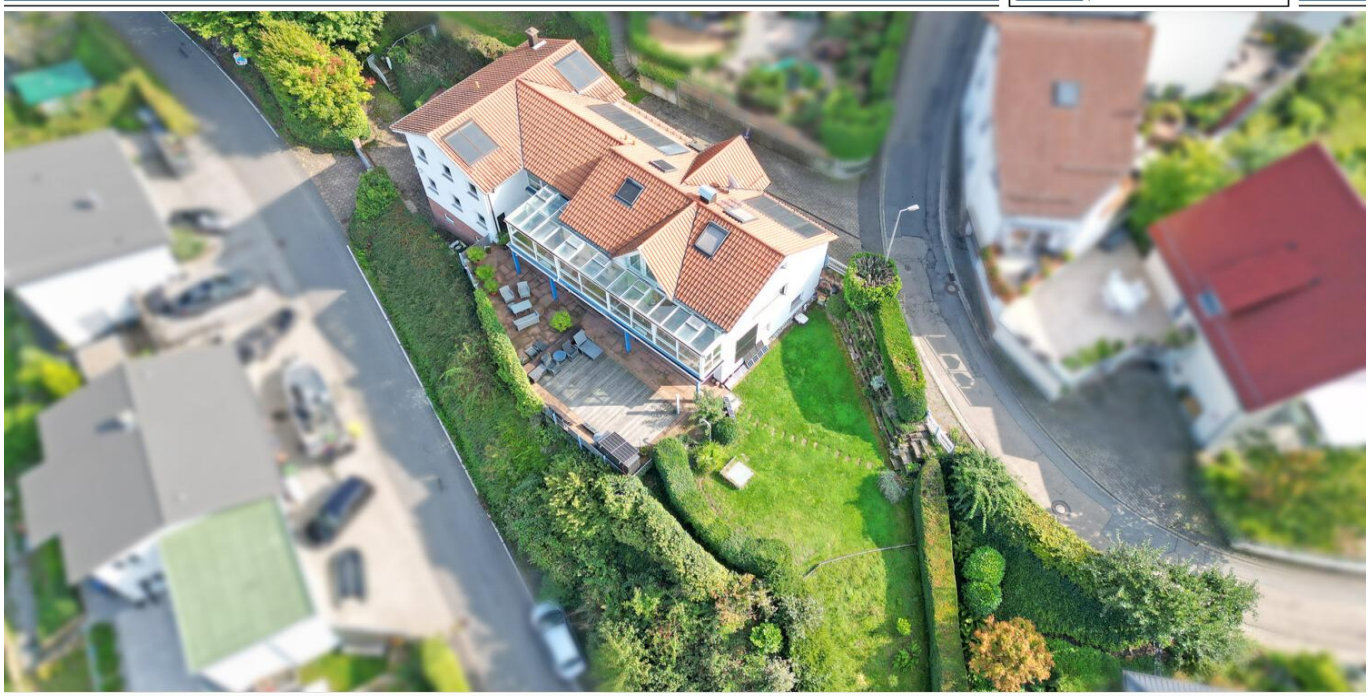
Birkenau / Buchklingen

Stilvolles Zweifamilienhaus mit Outdoor-Oase in idyllischer Lage

Objektnummer: 25239657



KAUFPREIS: 725.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 330 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.178 m^2

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

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

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25239657
Wohnfläche	ca. 330 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1961
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	725.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	109.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.05.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Ein erster Eindruck

In Birkenau-Buchklingen, einem ruhigen Ortsteil im Grünen, steht dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1961, wurde von 1994-1998 aufwendig saniert und die zweite Wohneinheit
(ca. 126 m² Wfl.) wurde im Jahr 1997 neu errichtet, sowie die Garage . Mit rund 330 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 1.178 m² bietet die Immobilie viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für Familien oder mehrere Generationen.

Über das Erdgeschoss erreicht man zwei eigenständige Wohneinheiten mit separaten Eingang:
Die erste Wohnung verfügt über einen Eingangsbereich, ein helles Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem Wintergarten, eine separate Küche sowie ein Badezimmer. Über eine Treppe gelangt man von hier in das Gartengeschoss.

Die zweite Wohnung umfasst einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ebenfalls einen Wintergarten mit schönem Blick ins Grüne. Auch diese Einheit hat direkten Zugang zum Gartengeschoss.

Das Gartengeschoss bietet zwei Kinderzimmer, ein Gästezimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie ein Büro. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Pool – ideal für entspannte Sommertage. Eine Sauna mit eigenem Bad sorgt für zusätzliche Wellnessmomente im Alltag. Ergänzt wird das Geschoss durch einen Hauswirtschaftsraum und praktische Abstellflächen.

Im Dachgeschoss befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit hochwertigen Einbauschränken und Klimaanlage. Im Untergeschoss stehen weitere Abstellmöglichkeiten zur Verfügung, sowie drei Garagen – ideal für Fahrzeuge, Hobbys oder zusätzlichen Platzbedarf.

Zur Ausstattung gehören ein Kamin, der an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt, sowie eine moderne Einbauküche, die den Alltag erleichtert. Elektrische Rollläden und eine Fußbodenheizung bieten zusätzlichen Komfort, während die Doppelverglasung und eine Sicherheitstür für ein gutes Gefühl von Ruhe und Schutz sorgen.

Die Lage in Birkenau-Buchklingen verbindet Ruhe und Naturverbundenheit mit den Vorzügen einer guten Infrastruktur. Umgeben von den sanften Hügeln des Odenwaldes, genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung. Gleichzeitig erreichen Sie

die umliegenden Städte wie Weinheim, Heppenheim oder Mannheim schnell und bequem – sei es für den Einkauf, den Beruf oder kulturelle Angebote. Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls gut erreichbar. Damit vereint dieser Standort ländliche Idylle mit urbaner Nähe.

Dieses Zweifamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein großzügiges Zuhause voller Möglichkeiten. Ob als repräsentatives Familienanwesen, Mehrgenerationenhaus oder mit einer Kombination aus Wohnen und Vermieten: Hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Lebensentwürfe. Die durchdachte Architektur, die hochwertige Ausstattung und die attraktive Lage machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit im Herzen des Odenwaldes.

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Ausstattung und Details

- Garten
- Terrasse
- Pool (zur Zeit nicht in Betrieb)
- Outdoor-Dusche
- Wintergarten
- drei Garagen
- Sauna
- Kamin
- Einbauküche
- Abstellraum
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung (elektr), im Neubau wird diese mit Öl beheizt
- Fliesen
- Doppelverglasung
- elektrische Rollläden
- Sicherheitstür

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Ortsteil Buchklingen der Gemeinde Birkenau, einer kleinen und beschaulichen Ortschaft, die malerisch in Wiesen und Wälder eingebettet ist.
Birkenau, das „Tor zum Odenwald“, bietet seinen Bewohnern einen ländlichen Lebensraum mit weitläufigen Wäldern und sanften Hügeln.
Birkenau verfügt über eine gute Infrastruktur, mehrere Kindergärten und Kitas sowie Grund- und weiterführende Schulen.
Birkenau bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Des Weiteren befinden sich neben den klassischen örtlichen Nahversorgern auch eine Kaffeerösterei, ein Unverpacktladen, verschiedene Bäcker, eine kleine Bücherei und mehrere Hofläden in näherem Umkreis.
Überdies gibt es vielfältige Freizeitangebote in Birkenau: ein Schwimmbad, diverse Sportvereine und den Odenwald direkt vor der Haustür zum Wandern, Spazieren und Fahrradfahren.
Gleichzeitig stellt Birkenau durch seine direkte Anbindung zur Metropolregion Rhein-Neckar einen verkehrsgünstigen Standort dar, da man nach Heidelberg und Mannheim ca. 30 min. und nach Frankfurt ca. 50 min. mit dem Pkw benötigt.
Der Bahnhof in Birkenau verfügt über eine direkte Anbindung zu den Fernverkehrsbahnhöfen in Mannheim und Weinheim sowie nach Fürth.

Objektnummer: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.5.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 109.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

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