

Birkenau

# Großzügiges Einfamilienhaus in traumhafter Natlage zu einem fairen Preis

Objektnummer: 26239700



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 970 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau**

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

Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26239700	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2011
Schlafzimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1967	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>253.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>04.02.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1967</b>

Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Birkenau mit seinen 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es Platz für die ganze Familie. Das traumhafte Grundstück von ca. 970 m<sup>2</sup> rundet das Bild dieser tollen Immobilie ab. Die Immobilie überzeugt durch ihre flexible Aufteilung, zwei separate Wohneinheiten sowie den idyllischen Garten mit schönem Blick in die umliegende Natur und die ruhige Wohnlage.

Beide Wohneinheiten sind nahezu identisch geschnitten und bieten ein stimmiges Raumkonzept mit einem hellen Wohnzimmer, Esszimmer, einer Küche, einem Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt. Von den Wohnbereichen sowie von diesem zusätzlichen Zimmer aus besteht jeweils Zugang zu den Balkonen, wodurch sich der Wohnraum angenehm nach außen erweitert. Ergänzt werden die Einheiten jeweils durch ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Das Kellergeschoss bietet mit rund 100 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche neben klassischen Abstell- und Lagerräumen auch weiteren Wohnkomfort. Neben Keller-, Vorrats- und Hauswirtschaftsräumen ist hier eine Wärmekabine integriert. Darüber hinaus stehen im Untergeschoss ein Wohnraum, ein Gästezimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Von hier aus besteht ebenfalls Zugang zu einer Terrasse und dem Garten. Desweiteren bietet der Dachspeicher eine Abstellfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>.

Die Außenbereiche mit der Terrasse und den 4 Balkonen bieten einen schönen, freien Ausblick in die umliegende Landschaft und schaffen ideale Rückzugsorte zum Entspannen.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen zwei Einbauküchen, Einbauschränke, zwei Gäste-WCs, großzügige Kellerflächen sowie zwei Garagen mit Unterkellerung und zusätzlicher Lagerfläche.

Die Immobilie befindet sich in 1A Lage in Birkenau und zeichnet sich durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld aus. Der Angelweiher ist nur etwa 150 Meter entfernt, und vom Gartentor aus gelangt man direkt in den angrenzenden Wald. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine Großzügigkeit, die flexible Nutzung der Wohnflächen sowie die attraktive Kombination aus ruhiger Lage, Naturbezug und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

**Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau**

## **Ausstattung und Details**

- 4 Balkone
- 1 Terrasse
- Garten
- Wärmekabine
- zwei Einbauküchen
- Einbauschränke
- zwei Gäste- WCs
- Hauswirtschaftsraum
- Kellerräume
- zwei Garagen mit großzügiger Unterkellerung als Lagerfläche

**Objektnummer: 26239700 - 69488 Birkenau**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in Bestlage der Gemeinde Birkenau und ist malerisch in Wiesen und Wälder eingebettet.**

**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: 26239700 - 69488 Birkenau**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26239700 - 69488 Birkenau**

## **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)**