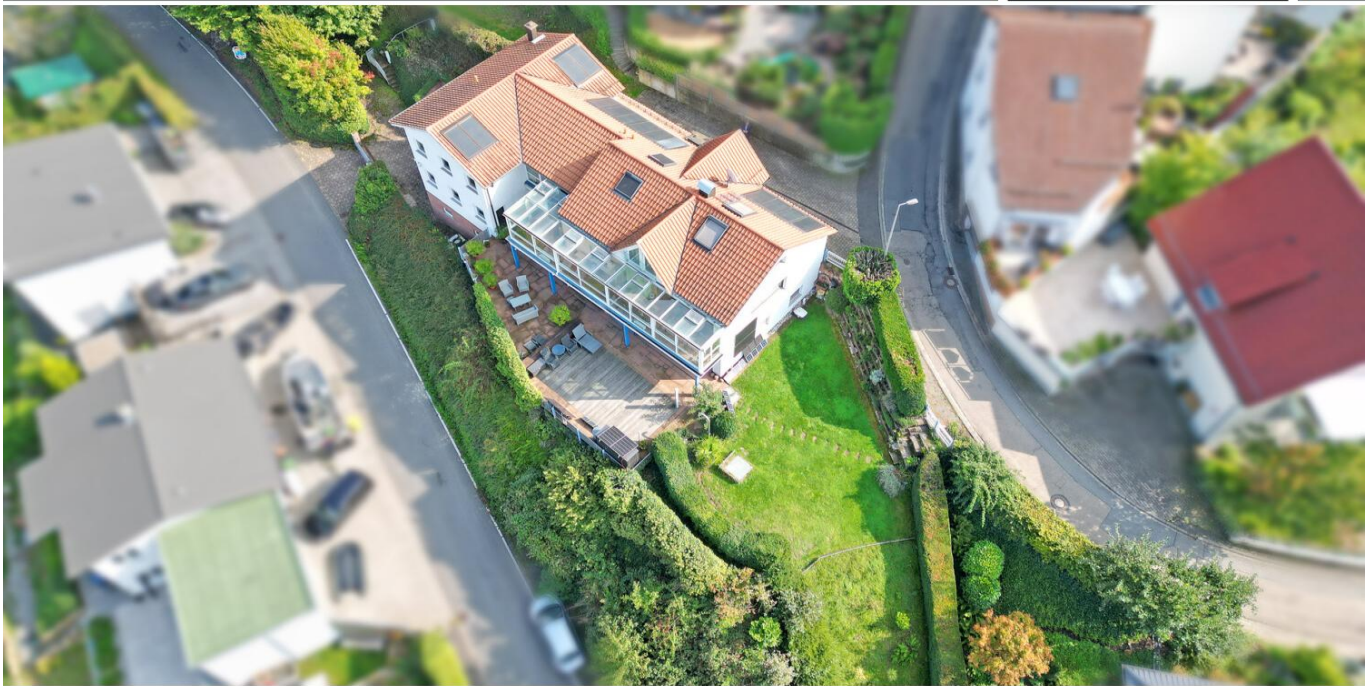


**Birkenau / Buchklingen**

# Stylish two-family house with outdoor oasis in an idyllic location

**Property ID: 25239657**



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

**PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 330 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.178 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## At a glance

Property ID	25239657	Purchase Price	725.000 EUR
Living Space	ca. 330 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Rooms	7	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Modernisation / Refurbishment	2023
Bathrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1961	Construction method	Solid
Type of parking	3 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy Source	<b>Oil</b>	Final energy consumption	<b>109.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>18.05.2027</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
Power Source	<b>Electric</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1961</b>

Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



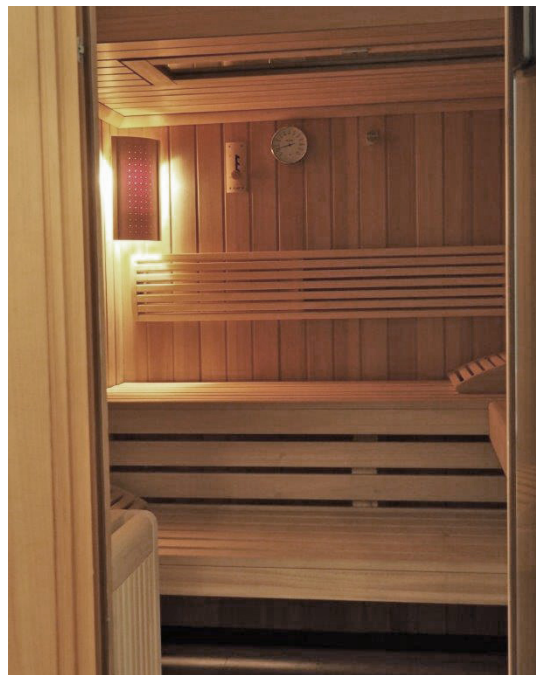
Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## The property



**Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## A first impression

Located in Birkenau-Buchklingen, a quiet, green district, this spacious two-family house, originally built in 1961, underwent extensive renovations between 1994 and 1998. The second apartment (approx. 126 m<sup>2</sup> living space) and the garage were newly constructed in 1997. With approximately 330 m<sup>2</sup> of living space and a 1,178 m<sup>2</sup> plot, the property offers ample space and numerous possibilities – an ideal home for families or multi-generational living. The ground floor provides access to two independent apartments, each with its own separate entrance: The first apartment features an entrance hall, a bright living and dining room with an adjoining conservatory, a separate kitchen, and a bathroom. A staircase leads from here to the garden level. The second apartment comprises an open-plan living and dining area with an integrated kitchen, a bedroom, a bathroom, and also a conservatory with lovely views of the surrounding greenery. This unit also has direct access to the garden level. The garden level offers two children's bedrooms, a guest room, an additional bathroom, and an office. A particular highlight is the spacious terrace with direct access to the pool – ideal for relaxing summer days. A sauna with its own bathroom provides additional moments of wellness. This level also includes a utility room and practical storage space. The top floor features a generously sized master bedroom with high-quality built-in wardrobes and air conditioning. The basement offers further storage options, as well as three garages – ideal for vehicles, hobbies, or additional storage space. Features include a fireplace, which creates a cozy atmosphere on cooler days, and a modern fitted kitchen that simplifies daily life. Electric shutters and underfloor heating provide added comfort, while double glazing and a security door ensure peace and security. The location in Birkenau-Buchklingen combines tranquility and a connection to nature with the advantages of good infrastructure. Surrounded by the rolling hills of the Odenwald forest, you can enjoy a high degree of privacy and relaxation here. At the same time, you can reach surrounding towns like Weinheim, Heppenheim, and Mannheim quickly and easily – whether for shopping, work, or cultural activities. Schools, kindergartens, and everyday amenities are also within easy reach. This location thus combines rural charm with urban proximity. This two-family house is more than just a property – it's a spacious home full of possibilities. Whether as a prestigious family residence, a multi-generational home, or with a combination of living and renting: numerous lifestyles await you here. The well-designed architecture, high-quality features, and attractive location make this house a rare opportunity in the heart of the Odenwald.

**Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## **Details of amenities**

- **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**

**Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## **All about the location**

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.

**Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.5.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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