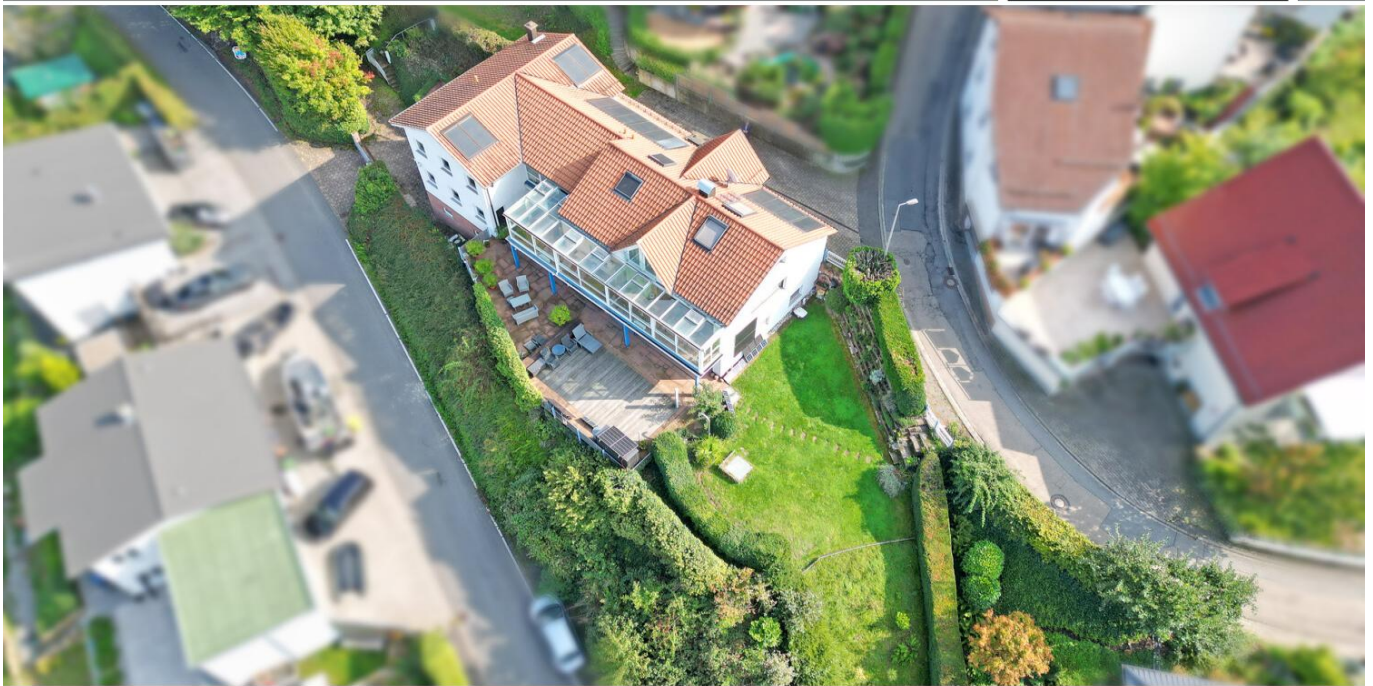


**Birkenau / Buchklingen**

# Elegante casa de dos familias con oasis al aire libre en una ubicación idílica

**Número de propiedad: 25239657**



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

**PRECIO DE COMPRA: 725.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 330 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.178 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25239657	Precio de compra	725.000 EUR
Superficie habitable	ca. 330 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2023
Baños	4	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1961	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	109.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.05.2027	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



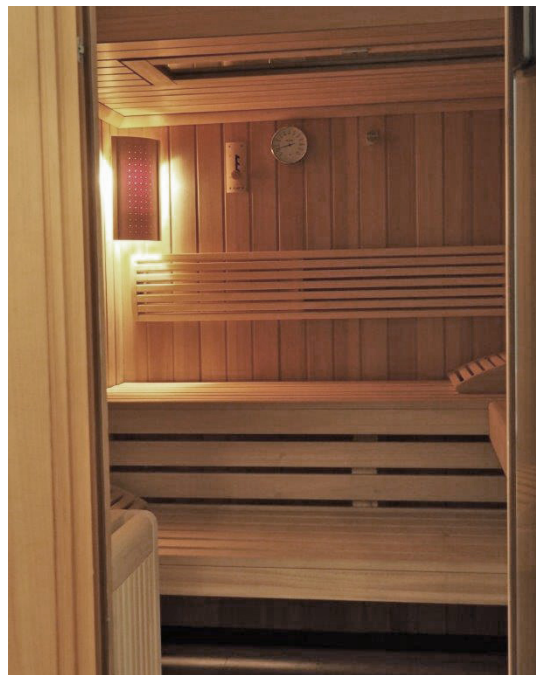
Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La propiedad



**Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Una primera impresión

Ubicada en Birkenau-Buchklingen, un tranquilo y verde distrito, esta espaciosa casa bifamiliar, construida originalmente en 1961, fue objeto de amplias reformas entre 1994 y 1998. El segundo apartamento (de aprox. 126 m<sup>2</sup> de superficie habitable) y el garaje se construyeron en 1997. Con aproximadamente 330 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de 1178 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece amplio espacio y numerosas posibilidades: un hogar ideal para familias o para vivir con varias generaciones. La planta baja da acceso a dos apartamentos independientes, cada uno con su propia entrada independiente: el primer apartamento cuenta con recibidor, un luminoso salón-comedor con un invernadero contiguo, una cocina independiente y un baño. Una escalera conduce desde aquí al nivel del jardín. El segundo apartamento consta de un salón-comedor de planta abierta con cocina integrada, un dormitorio, un baño y un invernadero con preciosas vistas a la vegetación circundante. Esta unidad también tiene acceso directo al nivel del jardín. La planta baja cuenta con dos dormitorios infantiles, una habitación de invitados, un baño adicional y un despacho. Destaca especialmente la amplia terraza con acceso directo a la piscina, ideal para relajarse en los días de verano. Una sauna con baño propio ofrece momentos de bienestar adicionales. Esta planta también incluye un lavadero y un práctico espacio de almacenamiento. La planta superior alberga un amplio dormitorio principal con armarios empotrados de alta calidad y aire acondicionado. El sótano ofrece más opciones de almacenamiento, así como tres garajes, ideales para vehículos, aficiones o espacio de almacenamiento adicional. Entre sus características se incluyen una chimenea, que crea un ambiente acogedor en los días más fríos, y una moderna cocina equipada que simplifica la vida diaria. Las persianas eléctricas y la calefacción por suelo radiante proporcionan mayor comodidad, mientras que el doble acristalamiento y la puerta de seguridad garantizan tranquilidad y seguridad. La ubicación en Birkenau-Buchklingen combina tranquilidad y conexión con la naturaleza con las ventajas de una buena infraestructura. Rodeado por las ondulantes colinas del bosque de Odenwald, podrá disfrutar de un alto grado de privacidad y relajación. Al mismo tiempo, podrá llegar rápida y fácilmente a pueblos de los alrededores como Weinheim, Heppenheim y Mannheim, ya sea para ir de compras, trabajar o disfrutar de actividades culturales. Colegios, guarderías y servicios básicos también están a poca distancia. Esta ubicación combina el encanto rural con la proximidad a la ciudad. Esta casa bifamiliar es más que una simple propiedad: es un hogar espacioso y lleno de posibilidades. Ya sea como prestigiosa residencia familiar, como hogar multigeneracional o combinando vivienda y alquiler: aquí le esperan numerosos estilos de vida. Su cuidada arquitectura, sus acabados de alta calidad y su atractiva ubicación hacen de esta casa una oportunidad única en el corazón de Odenwald.

**Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Gernot Heiss**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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