

Birkenau

Großzügiges Einfamilienhaus in traumhafter Naturlage zu einem fairen Preis

Número de propiedad: 26239700



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 970 m²**

Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

- **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: 26239700 - 69488 Birkenau

De un vistazo

| | |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad | 26239700 |
| Superficie habitable | ca. 200 m ² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 10 |
| Dormitorios | 7 |
| Baños | 3 |
| Año de construcción | 1967 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje |

| | |
|--------------------------------|--|
| Precio de compra | 495.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernización / Rehabilitación | 2011 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 100 m ² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

Datos energéticos

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético | Certificado energético |
| Fuente de energía | Electricidad | Demanda de energía final | 253.70 kWh/m ² a |
| Certificado energético válido hasta | 04.02.2036 | Clase de eficiencia energética | H |
| Fuente de energía | Eléctrica | Año de construcción según el certificado energético | 1967 |

Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

La propiedad



Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Birkenau mit seinen 200 m² Wohnfläche bietet es Platz für die ganze Familie. Das traumhafte Grundstück von ca. 970 m² 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 m² 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 m².

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.

Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26239700 - 69488 Birkenau

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com