

Birkenau

# Großzügiges Einfamilienhaus in traumhafter Naturlage zu einem fairen Preis

*Número de propiedad: 26239700*



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

**PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 970 m<sup>2</sup>**

**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	Precio de compra	495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	10	Modernización / Rehabilitación	2011
Dormitorios	7	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1967	Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje	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 <sup>2</sup> 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 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.

**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](mailto:weinheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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