

Birkenau

## Großzügige Dachwohnung in ruhiger Lage!

CODE DU BIEN: 23133713



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

PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23133713
Surface habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	22.02.2024
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	220.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	30.10.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	137.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau**

## Une première impression

In ruhiger Lage von Birkenau kommt diese perfekt aufgeteilte und gemütliche Dachgeschoss Wohnung zum Verkauf. Ein äußerst großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich mit überdachtem Giebelbalkon erwartet Sie hier. Angrenzend befindet sich ein Zimmer das als Büro/Gäste oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Des Weiteren gibt es hier ein Tageslicht-Badezimmer mit Waschbecken, WC, Badewanne und Dusche sowie das geräumige Schlafzimmer das ebenfalls einen direkten Zugang zum Giebel-Balkon hat und keine Wünsche offen lässt. Im Untergeschoss gibt es noch einen geräumigen Abstellkeller, sowie einen Fahrradraum. Im Aussenbereich befindet sich ein Pkw Stellplatz der zu dieser Wohnung gehört und im Preis beinhaltet ist.

CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau

## Détails des commodités

Großzügige Raumaufteilung \*

Laminatböden \*

Überdachter Balkon \*

Kellerraum \*

Pkw Stellplatz \*

**CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau**

## Tout sur l'emplacement

Birkenau, auch als das „Tor zum Odenwald“ genannt, bietet den Anwohnern einen ländlichen Lebensraum mit weitläufigen Wäldern und sanften Hügeln. Birkenau selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Auch über Einkaufsmöglichkeiten müssen Sie sich keine Gedanken machen. 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.

**CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 137.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist E.  
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.

CODE DU BIEN: 23133713 - 69488 Birkenau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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