Birkenau / Buchklingen

Maison élégante bifamiliale avec oasis extérieure dans un cadre idyllique

CODE DU BIEN: 25239657

PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.178 m²

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

- 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: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239657
Surface habitable	ca. 330 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1961
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	725.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.05.2027
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	109.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

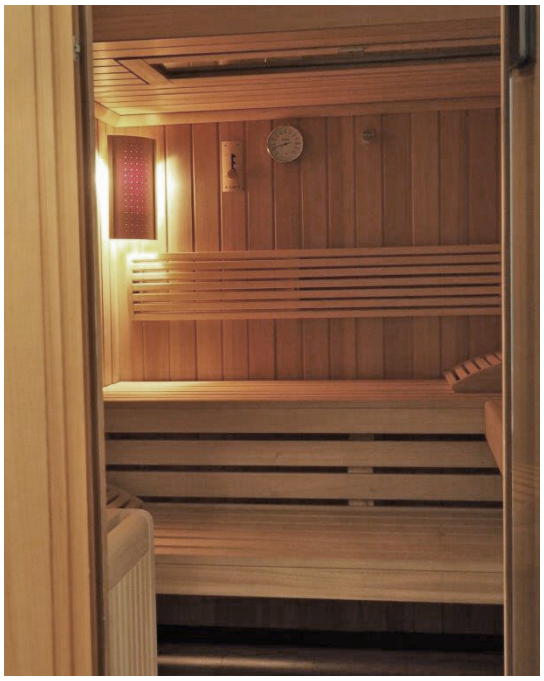
La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Une première impression

Située à Birkenau-Buchklingen, un quartier calme et verdoyant, cette spacieuse maison bi-familiale, construite initialement en 1961, a fait l'objet d'importantes rénovations entre 1994 et 1998. Le second appartement (environ 126 m² de surface habitable) et le garage ont été construits en 1997. Avec environ 330 m² de surface habitable et un terrain de 1 178 m², la propriété offre un espace généreux et de nombreuses possibilités : une maison idéale pour les familles ou une famille multigénérationnelle. Le rez-de-chaussée dessert deux appartements indépendants, chacun avec sa propre entrée : le premier appartement comprend un hall d'entrée, un séjour/salle à manger lumineux avec véranda attenante, une cuisine séparée et une salle de bains. Un escalier mène au niveau inférieur. Le second appartement se compose d'un séjour/salle à manger ouvert avec cuisine intégrée, d'une chambre, d'une salle de bains et d'une véranda offrant une jolie vue sur la verdure environnante. Ce logement bénéficie également d'un accès direct au niveau inférieur. Le rez-de-jardin comprend deux chambres d'enfants, une chambre d'amis, une salle de bain supplémentaire et un bureau. Sa terrasse spacieuse avec accès direct à la piscine est un atout majeur : idéale pour se détendre lors des chaudes journées d'été. Un sauna avec salle de bain privative offre des moments de bien-être supplémentaires. Ce niveau comprend également une buanderie et des espaces de rangement pratiques. À l'étage, une suite parentale de belles dimensions est dotée de placards intégrés haut de gamme et de la climatisation. Le sous-sol offre des espaces de rangement supplémentaires, ainsi que trois garages, parfaits pour les véhicules, les loisirs ou pour du stockage additionnel. Parmi ses atouts, une cheminée crée une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches, et une cuisine moderne équipée simplifie le quotidien. Volets roulants électriques et chauffage au sol apportent un confort supplémentaire, tandis que le double vitrage et la porte blindée garantissent tranquillité et sécurité. Située à Birkenau-Buchklingen, cette maison allie sérénité et nature aux avantages d'une infrastructure de qualité. Entourée par les collines ondulantes de la forêt d'Odenwald, elle offre une grande intimité et un cadre de vie paisible. Parallèlement, vous pourrez rejoindre rapidement et facilement les villes environnantes comme Weinheim, Heppenheim et Mannheim, que ce soit pour faire vos courses, travailler ou profiter d'activités culturelles. Écoles, crèches et commerces de proximité sont également facilement accessibles. Ce lieu allie ainsi le charme de la campagne à la proximité de la ville. Cette maison bifamiliale est bien plus qu'une simple propriété : c'est une demeure spacieuse offrant de nombreuses possibilités. Résidence familiale prestigieuse, maison multigénérationnelle ou encore un mode de vie hybride (habitation principale et location), de multiples options s'offrent à vous. Son architecture soignée, ses prestations haut de gamme et son emplacement privilégié font de cette maison une opportunité rare au cœur de l'Odenwald.

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Détails des commodités

- **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**

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.5.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 109.90 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Contact

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

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com