

Birkenau

Großzügige Dachwohnung in ruhiger Lage!

????????? ??????????: 23133713



www.von-poll.com

???? ??????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 85 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

????????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

?? ??? ??????

????????? ??????????	23133713	????? ???????	220.000 EUR
?????????????	ca. 85 m ²	?????????????	
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 2 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	22.02.2024		
?????????	2		
?????????	3		
?????????????? ??? ?????????????	2	????????? ??????????????	?????????
?????????????	1	????????????????????????? ????????	ca. 8 m ²
????? ??????????????	1985	?????????	???????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????		

????????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	OEL	????????? ??????? ?????????????	137.75 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.10.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????		

????????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

?? ?????????



???????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

?? ?????????



???????? ????????: 23133713 - 69488 Birkenau

?? ????????



????????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

?? ??????????



????????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

?? ?????????



???????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

?? ?????????



???????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

????????????????? ??? ???? ?????

Großzügige Raumaufteilung *

Laminatböden *

Überdachter Balkon *

Kellerraum *

Pkw Stellplatz *

???????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 137.75 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 23133713 - 69488 Birkenau

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16 Bensheim
E-Mail: bensheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com