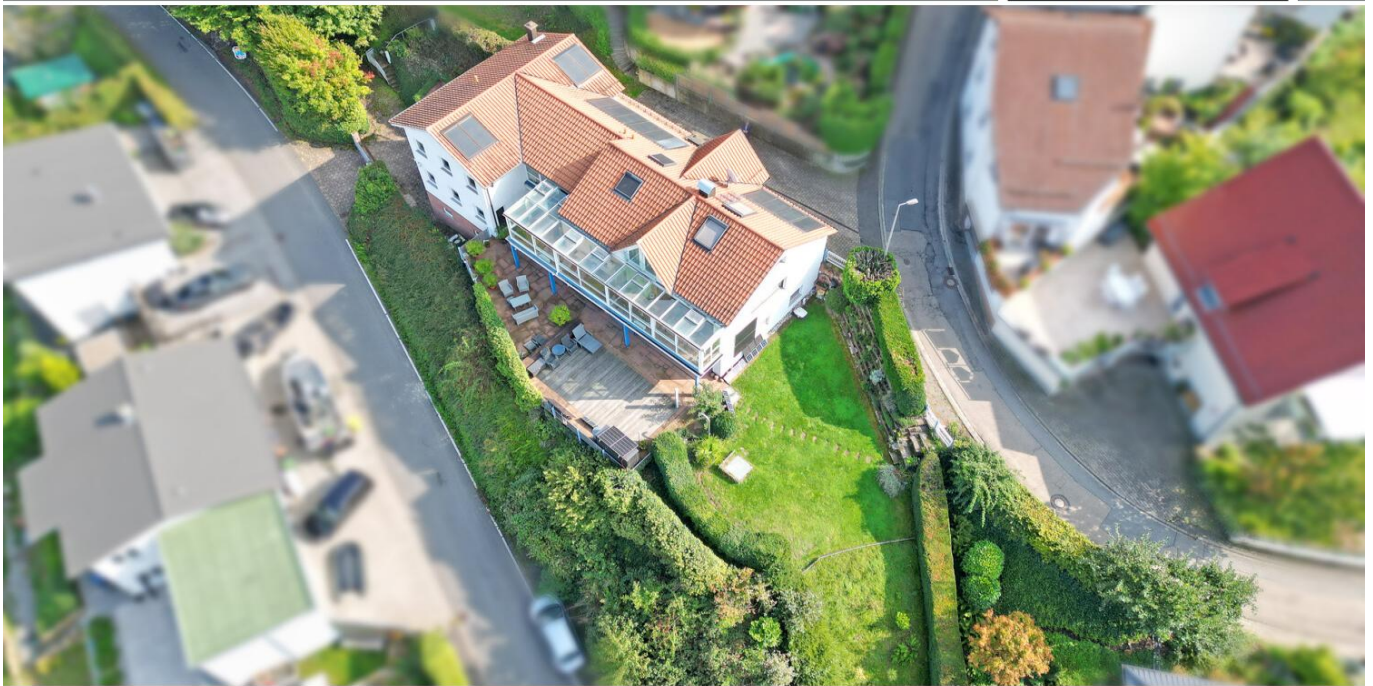


**Birkenau / Buchklingen**

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

Αριθμός ακινήτου: 25239657



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 725.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 330 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.178 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

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

Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ??? ??????

???????	25239657	???? ??????	725.000 EUR
?????????	ca. 330 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	7		
?????????? ??? ?????????	4		
?????????	4	???? ????????????	2023
???? ????????????	1961	????????? ????????????	???????
????? ????????????	3 x ??????	???????	???????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ?????, ?????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

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

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	????	?????? ?????????? ??????????	109.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ????????????? ?????? ??	18.05.2027	????????? ???????????? ?????????	D
???? ??????????	??????????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ??????????????	1961

Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

?? ???????





**Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

**?????????????? ???? ????????**

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

**???? ???? ???? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.5.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

**?????????? ???? ????????**

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

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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