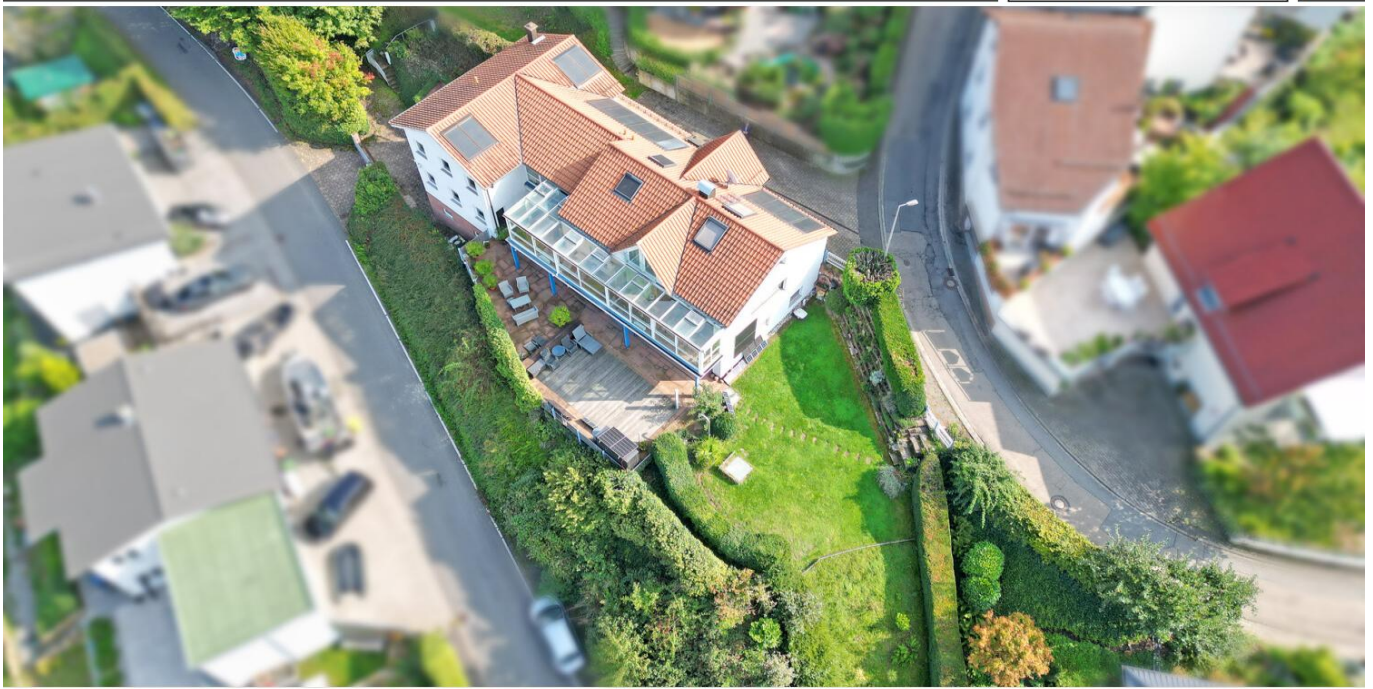


Birkenau / Buchklingen

Κομψή διώροφη κατοικία με εξωτερική όαση σε ειδυλλιακή τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25239657



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 725.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 330 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.178 m²

Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25239657	Τιμή αγοράς	725.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 330 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7		
Κατάσταση του ακινήτου	4		
τουαλέτα	4	Έτος ανακαίνισης	2023
Έτος κατασκευής	1961	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	3 x Γκαράζ	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	109.90 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.05.2027	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1961

Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



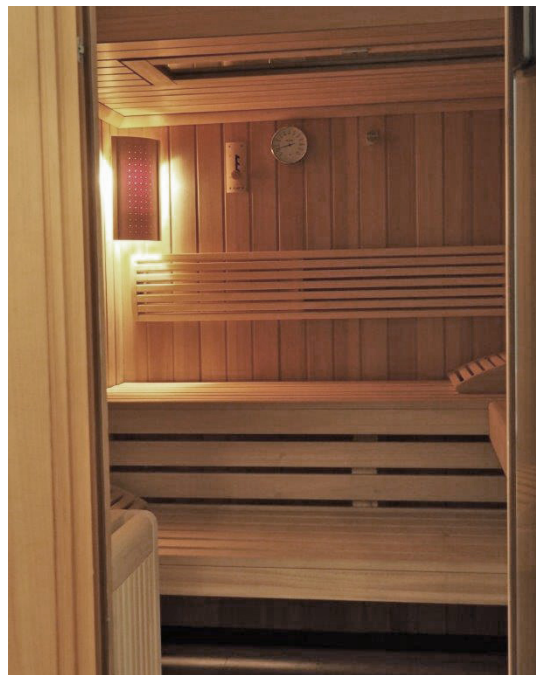
Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ευρύχωρη διώροφη κατοικία, που χτίστηκε αρχικά το 1961, βρίσκεται στο Μπίρκεναου-Μπουχκλίνγκεν, μια ήσυχη, καταπράσινη περιοχή, και υποβλήθηκε σε εκτεταμένες ανακαινίσεις μεταξύ 1994 και 1998. Το δεύτερο διαμέρισμα (περίπου 126 τ.μ. χώρου διαβίωσης) και το γκαράζ κατασκευάστηκαν πρόσφατα το 1997. Με περίπου 330 τ.μ. χώρου διαβίωσης και οικόπεδο 1.178 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο και πολλές δυνατότητες - ένα ιδανικό σπίτι για οικογένειες ή διαβίωση πολλών γενεών. Το ισόγειο παρέχει πρόσβαση σε δύο ανεξάρτητα διαμερίσματα, το καθένα με ξεχωριστή είσοδο: Το πρώτο διαμέρισμα διαθέτει χολ, φωτεινό σαλόνι και τραπεζαρία με παρακείμενο θερμοκήπιο, ξεχωριστή κουζίνα και μπάνιο. Μια σκάλα οδηγεί από εδώ στο επίπεδο του κήπου. Το δεύτερο διαμέρισμα περιλαμβάνει έναν ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας με εντοιχισμένη κουζίνα, ένα υπνοδωμάτιο, ένα μπάνιο και επίσης ένα θερμοκήπιο με υπέροχη θέα στο γύρω πράσινο. Αυτή η μονάδα έχει επίσης άμεση πρόσβαση στο επίπεδο του κήπου. Το επίπεδο του κήπου προσφέρει δύο παιδικά υπνοδωμάτια, ένα δωμάτιο επισκεπτών, ένα επιπλέον μπάνιο και ένα γραφείο. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι η ευρύχωρη βεράντα με άμεση πρόσβαση στην πισίνα - ιδανική για χαλαρωτικές καλοκαιρινές μέρες. Μια σάουνα με δικό της μπάνιο προσφέρει επιπλέον στιγμές ευεξίας. Αυτό το επίπεδο περιλαμβάνει επίσης ένα βοηθητικό δωμάτιο και πρακτικό αποθηκευτικό χώρο. Ο τελευταίος όροφος διαθέτει ένα ευρύχωρο κυρίως υπνοδωμάτιο με εντοιχισμένες ντουλάπες υψηλής ποιότητας και κλιματισμό. Το υπόγειο προσφέρει επιπλέον επιλογές αποθήκευσης, καθώς και τρία γκαράζ - ιδανικά για οχήματα, χόμπι ή επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Στα χαρακτηριστικά περιλαμβάνονται ένα τζάκι, το οποίο δημιουργεί μια ζεστή ατμόσφαιρα τις πιο δροσερές μέρες, και μια μοντέρνα εντοιχισμένη κουζίνα που απλοποιεί την καθημερινή ζωή. Τα ηλεκτρικά ρολά και η ενδοδαπέδια θέρμανση παρέχουν πρόσθετη άνεση, ενώ τα διπλά τζάμια και η πόρτα ασφαλείας εξασφαλίζουν ηρεμία και ασφάλεια. Η τοποθεσία στο

Μπίρκεναου-Μπουχκλίνγκεν συνδυάζει την ηρεμία και τη σύνδεση με τη φύση με τα πλεονεκτήματα των καλών υποδομών. Περιτριγυρισμένο από τους κυματιστούς λόφους του δάσους Όντενβαλντ, μπορείτε να απολαύσετε υψηλό βαθμό ιδιωτικότητας και χαλάρωσης εδώ. Ταυτόχρονα, μπορείτε να φτάσετε γρήγορα και εύκολα σε γύρω πόλεις όπως το Weinheim, το Herrenheim και το Mannheim – είτε για ψώνια, εργασία είτε για πολιτιστικές δραστηριότητες. Σχολεία, νηπιαγωγεία και καθημερινές ανέσεις είναι επίσης εύκολα προσβάσιμα. Αυτή η τοποθεσία συνδυάζει έτσι την αγροτική γοητεία με την αστική εγγύτητα. Αυτή η διώροφη κατοικία είναι κάτι περισσότερο από ένα απλό ακίνητο – είναι ένα ευρύχωρο σπίτι γεμάτο δυνατότητες. Είτε ως μια αριστοκρατική οικογενειακή κατοικία, ένα σπίτι για πολλές γενεές, είτε με συνδυασμό διαμονής και ενοικίασης: πολυάριθμοι τρόποι ζωής σας περιμένουν εδώ. Η καλοσχεδιασμένη αρχιτεκτονική, τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά και η ελκυστική τοποθεσία καθιστούν αυτό το σπίτι μια σπάνια ευκαιρία στην καρδιά του Odenwald.

Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com