

Birkenau

# Wohnen mit Weitblick: Mehrgenerationenhaus in traumhafter Naturlage!

????????? ??????????: 26239673



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

???? ??????: 659.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 970 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 26239673 - 69488 Birkenau

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

???????? ?????????: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ??? ??????

???????? ?????????	26239673
???????????	ca. 200 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	10
?????????? ???	7
??????????	
?????????	3
???? ????????????	1967
????? ????????????	2 x ??????

????? ??????	659.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ??????????????	2011
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 100 m²
??????	
???????	????????, WC ?????????????, ???????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ?????: 26239673 - 69488 Birkenau

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

????????? ?????????	????????? ????? ?????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????	?????????	????? ????? ?????????	253.70 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	04.02.2036	????????? ???????????? ?????????	H
???? ?????	?????????	???? ???? ?????? ?? ????????? ????????????	1967



???????? ?????: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ???????





???????? ?????: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ???????





???????? ?????????: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ?????????





???????? ?????: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ???????





???????? ?????: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ???????





???????? ??: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ???????





???????? ??????????: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ?????????





???????? ?????????: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ?????????





???????? ??: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ???????





???????? ?????: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ???????





???????? ?????: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ???????



???????? ?????: 26239673 - 69488 Birkenau

?? ???????



??????? ???????: 26239673 - 69488 Birkenau

## ??? ?????? ?????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Birkenau eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus und bietet mit rund 200 m² Wohnfläche auf einem ca. 970 m² großen Grundstück ein sehr großzügiges Raumangebot. Die Immobilie überzeugt durch ihre flexible Aufteilung, zwei separate Wohneinheiten sowie den idyllischen Garten mit schönem Blick in die umliegende Natur und die ruhige Wohnlage.

Beide Wohneinheiten sind nahezu identisch geschnitten und bieten ein stimmiges Raumkonzept mit einem hellen Wohnzimmer, Esszimmer, einer Küche, einem Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt. Von den Wohnbereichen sowie von diesem zusätzlichen Zimmer aus besteht jeweils Zugang zu den Balkonen, wodurch sich der Wohnraum angenehm nach außen erweitert. Ergänzt werden die Einheiten jeweils durch ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Das Kellergeschoss bietet mit rund 100 m² zusätzlicher Nutzfläche neben klassischen Abstell- und Lagerräumen auch weiteren Wohnkomfort. Neben Keller-, Vorrats- und Hauswirtschaftsräumen ist hier eine Wärmekabine integriert. Darüber hinaus stehen im Untergeschoss ein Wohnraum, ein Gästezimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Von hier aus besteht ebenfalls Zugang zu einer Terrasse und dem Garten.

Die Außenbereiche mit der Terrasse und den 4 Balkonen bieten einen schönen, freien Ausblick in die umliegende Landschaft und schaffen ideale Rückzugsorte zum Entspannen.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen zwei Einbauküchen, Einbauschränke, zwei Gäste-WCs, großzügige Kellerflächen sowie zwei Garagen mit Unterkellerung und zusätzlicher Lagerfläche.

Die Immobilie befindet sich in 1A Lage in Birkenau und zeichnet sich durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld aus. Der Angelweiher ist nur etwa 150 Meter entfernt, und vom Gartentor aus gelangt man direkt in den angrenzenden Wald. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine Großzügigkeit, die flexible Nutzung der Wohnflächen sowie die attraktive Kombination aus ruhiger Lage, Naturbezug und

vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.



???????? ??????????: 26239673 - 69488 Birkenau

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

- 4 Balkone
- 1 Terrasse
- Garten
- Wärmekabine
- zwei Einbauküchen
- Einbauschränke
- zwei Gäste- WCs
- Hauswirtschaftsraum
- Kellerräume
- zwei Garagen mit großzügiger Unterkellerung als Lagerfläche

??????? ???????: 26239673 - 69488 Birkenau

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

Die Immobilie befindet sich in Bestlage der Gemeinde Birkenau und ist malerisch in Wiesen und Wälder eingebettet.

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 Bäckerei, 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.



??????? ???????: 26239673 - 69488 Birkenau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2036.

Endenergiebedarf beträgt 253.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

???????? ??: 26239673 - 69488 Birkenau

???????? ??

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

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)