

**Birkenau**

# Wohn- und Geschäftshaus mit Halle und Stellplätzen

**VP azonosító: 25239631**



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

**VÉTELÁR: 835.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 239 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1.400 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau

## Áttekintés

VP azonosító	25239631	Vételár	835.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 239 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	13		
Hálósobák	10		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1929	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	7 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.04.2026
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	213.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1929

VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau

## Az ingatlan



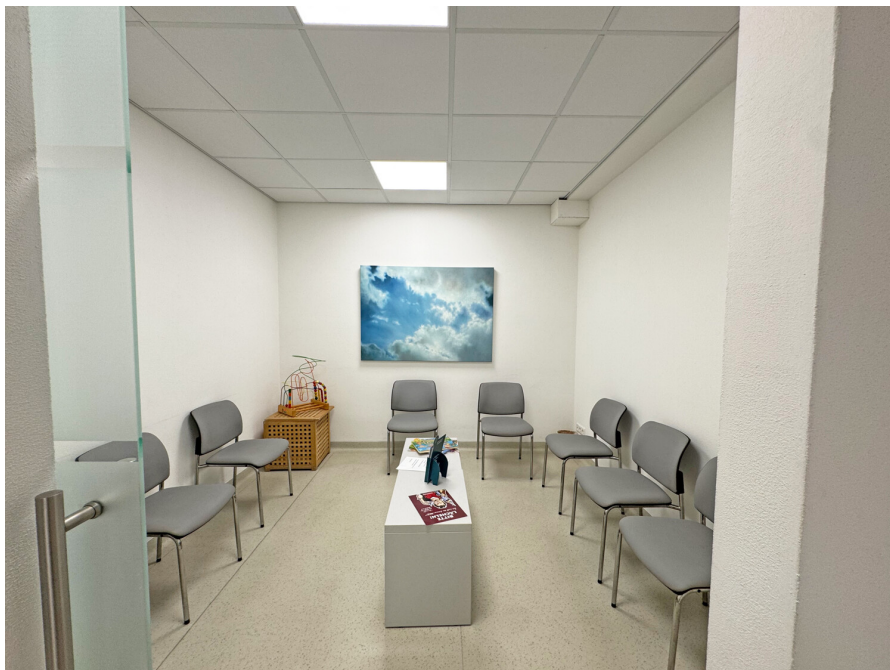
VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau**

## Az első benyomás

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1929 wurde in den Jahren 1950 und 1968 erstmals erweitert, wobei 1968 die heutige Ladenfläche angebaut wurde. Ein weiterer Anbau folgte 1972, wodurch das Gebäude zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten erhielt. Auf rund 239 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.400 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie zahlreiche Optionen für private und gewerbliche Nutzung. Sie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und richtet sich sowohl an Investoren als auch an Familien oder Gewerbetreibende, die das Potenzial und die flexible Raumaufteilung zu schätzen wissen.

Das Haus umfasst insgesamt 13 Zimmer, verteilt auf 3 abgeschlossene Wohneinheiten. Zwei davon sind aktuell vermietet und sichern bereits laufende Mieteinnahmen, während die dritte Einheit leer steht – ideal für Eigennutzer oder zur zusätzlichen Vermietung. Insgesamt stehen 10 Schlafzimmer und 3 Badezimmer zur Verfügung, was sowohl private als auch gewerbliche Konzepte ermöglicht.

Neben den Wohnungen überzeugt die Immobilie mit einer großzügigen Bürofläche. Zusätzlich ist eine komplett ausgestattete und vermietete Arztpraxis vorhanden.

Im Erdgeschoss befindet sich die Ladenfläche mit separatem Zugang, die sich als Verkaufsraum, Showroom oder für unterschiedliche Geschäftsmodelle anbietet. Abgerundet wird das Raumangebot durch eine große Halle, die vielfältig genutzt werden kann – etwa für Lager, Handwerk oder als Erweiterungsfläche für neue Projekte.

Für den Fuhrpark stehen insgesamt 7 Außenstellplätze sowie 2 abschließbare

Garagen zur Verfügung – ein klarer Vorteil für Bewohner, Kunden oder Besucher. Desweiteren sind 7 PKW-Parkplätze und 11 Fahrradparkplätze per Baulast dem Grundstück zugeordnet.

Das Gebäude ist mit doppelt verglasten Fenstern ausgestattet, die für besseren Wärmeschutz und erhöhten Wohnkomfort sorgen. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Ölheizung. Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard, eröffnet aber gleichzeitig viele Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Gestaltung.

Mit seiner großzügigen Raumaufteilung und der Kombination aus Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus ideale Voraussetzungen für Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen oder in ein vielseitiges Objekt investieren möchten.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau**

## Részletes felszereltség

- Mieteinnahmen
- große Halle
- doppelverglaste Fenster
- 2 Garagen
- 7 Kfz-Stellplätze
- 7 weitere Kfz-Stellplätze und 11 Fahrradparkplätze per Baulast dem Grundstück zugeordnet

**VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau**

## Minden a helyszínről

Die Immobilie liegt in 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.

**VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 25239631 - 69488 Birkenau**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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