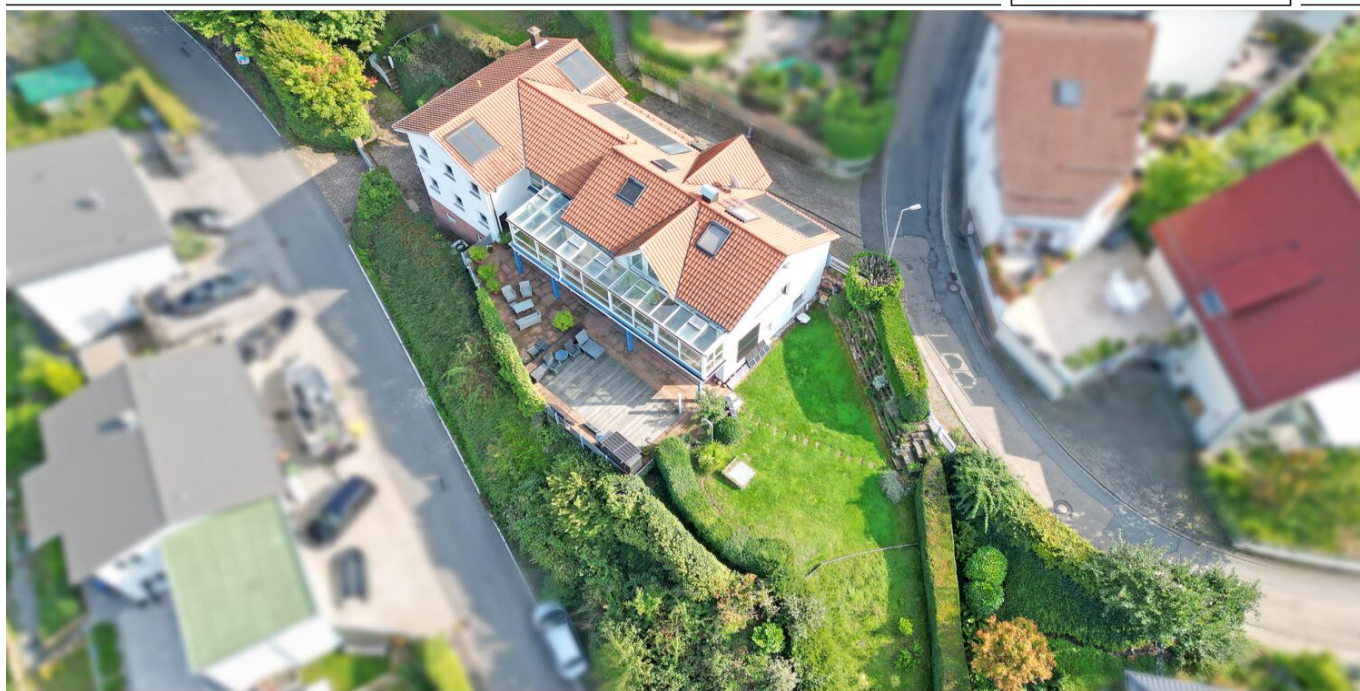


Birkenau / Buchklingen

## Stílusos kétlakásos ház kültéri oázissal idilli helyen

VP azonosító: 25239657



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

VÉTELÁR: 725.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 330 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.178 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

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

**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25239657               |
| Hasznos lakótér       | ca. 330 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 7                      |
| Hálósobák             | 4                      |
| Fürdoszobák           | 4                      |
| Építés éve            | 1961                   |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Garázs             |

|                          |                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 725.000 EUR                                                                                |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                                                       |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                              |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 18.05.2027    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 109.90 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1961                |

**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Az első benyomás

Birkenau-Buchklingenben, egy csendes, zöldövezeti negyedben található ez a tágas, 1961-ben épült kétlakásos ház, amely 1994 és 1998 között átfogó felújításon esett át. A második lakás (kb. 126 m<sup>2</sup> lakóterület) és a garázs 1997-ben épült. A körülbelül 330 m<sup>2</sup> lakóterülettel és az 1178 m<sup>2</sup>-es telekkel az ingatlan bőséges teret és számos lehetőséget kínál – ideális otthon családok vagy többgenerációs együttéléshez. A földszintrol két független lakás nyílik, mindegyik saját külön bejáratral: Az első lakásban elszoba, világos nappali és étkező található, hozzá tartozó télikerttel, külön konyha és fürdőszoba. Innen lépcső vezet a kertszintre. A második lakás egy nyitott terü nappali és étkezőből áll, beépített konyhával, egy hálószobából, egy fürdőszobából, valamint egy télikertből, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a környező zöldterületre. Ebből a lakásból is közvetlen hozzáférés van a kertszinthez. A kertszinten két gyerekszoba, egy vendégszoba, egy további fürdőszoba és egy iroda található. Különös vonzeró a tágas terasz, ahonnan közvetlenül elérhető a medence – ideális a pihentető nyári napokra. A saját fürdőszobával rendelkező szauna további wellness pillanatokat biztosít. Ez a szint egy háztartási helyiséget és praktikus tárolóhelyet is tartalmaz. A legfelső emeleten egy nagyméretű hálószoba található, kiváló minőségű beépített szekrényekkel és légkondicionálóval. Az alagsorban további tárolási lehetőségek, valamint három garázs található – ideális járművek, hobbi vagy további tárolóhelyek számára. A kandalló hangulatos hangulatot teremt a hűvösebb napokon, valamint a modern, beépített konyha, amely leegyszerűsíti a mindennapi életet. Az elektromos redőnyök és a padlófűtés további kényelmet biztosítanak, míg a dupla üvegezés és a biztonsági ajtó nyugalmat és biztonságot nyújt. A birkenau-büchklingeni elhelyezkedés a nyugalmat és a természettel való kapcsolatot ötvözi a jó infrastruktúra elonyeivel. Az Odenwald-erdő lankás dombjai által körülvéve magas fokú magánéletet és pihenést élvezhet. Ugyanakkor gyorsan és egyszerűen elérheti a környező városokat, mint Weinheim, Heppenheim és Mannheim – legyen szó vásárlásról, munkáról vagy kulturális tevékenységekről. Iskolák, óvodák és a mindennapi szolgáltatások is könnyen elérhetőek. Ez a helyszín így ötvözi a vidéki bájat a városi közelséggel. Ez a kétlakásos ház több mint egy ingatlan – ez egy tágas otthon, tele lehetőségekkel. Akár elkelő családi rezidenciaként, akár többgenerációs otthonként, akár a lakhatás és a bérlet kombinációjával: számos életstílus várja Önt itt. A jól megtervezett építészet, a magas minőségű funkciók és a vonzó elhelyezkedés ritka lehetőséget kínálnak erre a házra az Odenwald szívében.

**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## **További információ / adatok**

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## 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)**