Birkenau / Nieder-Liebersbach

# Zwei Häuser auf großem Grundstück mit Baupotential

***CODICE OGGETTO: 22239353***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 1.490.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 607 $m^2$ • **VANI:** 21 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.261 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 22239353 |
| Superficie netta | ca. 607 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 21 |
| Camere da letto | 18 |
| Bagni | 17 |
| Anno di costruzione | 1957 |
| Garage/Posto auto | 6 x superficie libera, 4 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.490.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 207 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | OEL |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.05.2023 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 138.00 kWh/m²a |

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Una prima impressione

Auf diesem schönen und großen Grundstück befinden sich aktuell zwei Gebäude, welche 1910 und 1957 erbaut wurden. Aktuell bieten die beiden Häuser viel Wohnfläche und eine Gastronomiefläche, welche man mit einer Nutzungsänderung einfach zu Wohnfläche umstrukturieren lassen kann. Das Highlight der Häuser sind die jeweils zwei großen Terrassen und Balkone, welche zu schönen Stunden im Freien einladen und einen schönen Blick ins Grüne bieten. Zudem befinden sich auf dem Grundstück insgesamt vier Garagen und beide Häuser sind voll unterkellert, wodurch man viel Stauraum gewinnt. Das Grundstück erstreckt sich auf 3.261m ², ist nach Osten ausgerichtet und sonnendurchflutet. Da für dieses Mischgebiet kein Bebauungsplan vorliegt, sollte man sein Bauvorhaben durch eine Bauvoranfrage beim Bauamt einholen. Das Grundstück hat sehr viel Potential und bietet einige Nutzungsmöglichkeiten, um etwas Besonderes und auch Neues entstehen zu lassen.Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin gerne vor Ort überzeugen

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Dettagli dei servizi

Haupthaus:
- Drei Terrassen
- Ostausrichtung des Grundstückes

Nebenhaus:
- Zwei Doppelgaragen
- Zwei Balkone
- Ostausrichtung des Grundstückes

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Tutto sulla posizione

Das Grundstück befindet sich in einer sehr sonnigen Lage,hat eine perfekte Ausrichtung mit einer ganztägigen Sonneneinstrahlung und befindet sich in Nieder-Liebersbach, einem Ortsteil von Birkenau. Mit dem Saukopf-Tunnel hat man eine direkte Verbindung nach Weinheim, das in 10 Minuten zu erreichen ist. Birkenau, das "Tor zum Odenwald", bietet seinen Bewohnern einen ländlichen Lebensraum mit weitläufigen Wäldern und sanften Hügeln. Birkenau verfügt über eine gute Infrastruktur, sowie mehrere Kindergärten und Schulen. Auch über Einkaufsmöglichkeiten müssen Sie sich keine Gedanken machen. 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.

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2023. Endenergiebedarf beträgt 138.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODICE OGGETTO: 22239353 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1  Weinheim
E-Mail: weinheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com