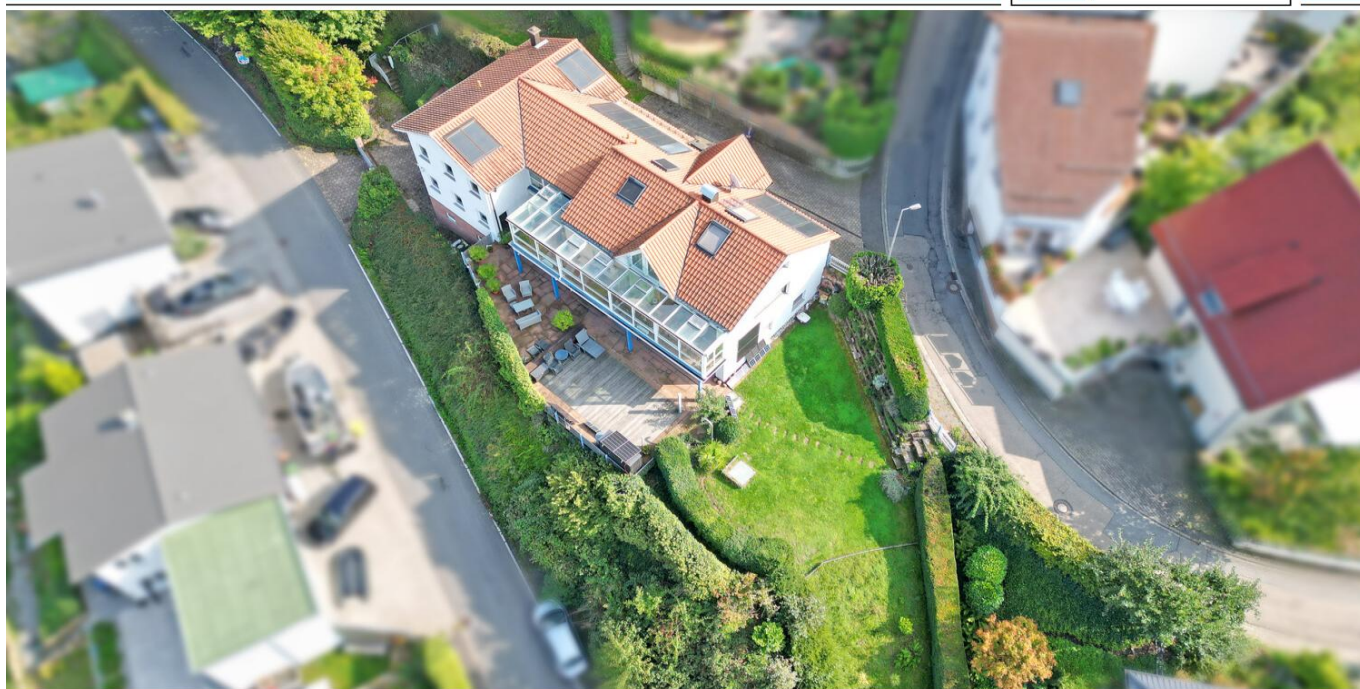


Birkenau / Buchklingen

## Elegante casa bifamiliare con oasi all'aperto in posizione idilliaca

Codice oggetto: 25239657



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.178 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

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

**Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25239657</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>725.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 330 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa bifamiliare</b>
<b>Vani</b>	<b>7</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>	<b>Modernizzazione / Riqualficazione</b>	<b>2023</b>
<b>Bagni</b>	<b>4</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1961</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>3 x Garage</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	18.05.2027
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	109.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



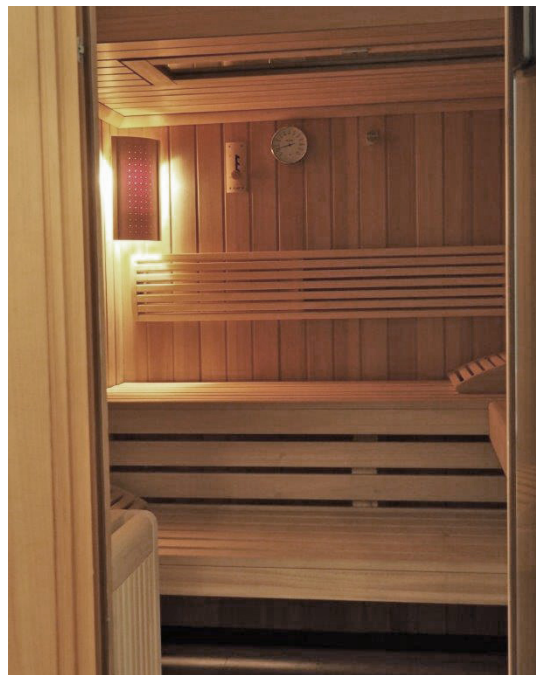
Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Una prima impressione

Situata a Birkenau-Buchklingen, un quartiere tranquillo e verdeggiante, questa spaziosa casa bifamiliare, costruita originariamente nel 1961, è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione tra il 1994 e il 1998. Il secondo appartamento (circa 126 m<sup>2</sup> di superficie abitabile) e il garage sono stati costruiti ex novo nel 1997. Con circa 330 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di 1.178 m<sup>2</sup>, la proprietà offre ampi spazi e numerose possibilità: una casa ideale per famiglie o per una convivenza multigenerazionale. Il piano terra offre l'accesso a due appartamenti indipendenti, ciascuno con ingresso indipendente: il primo appartamento è composto da un ingresso, un luminoso soggiorno e sala da pranzo con annessa veranda, una cucina separata e un bagno. Una scala conduce da qui al piano giardino. Il secondo appartamento comprende una zona giorno e pranzo open space con cucina integrata, una camera da letto, un bagno e una veranda con splendida vista sul verde circostante. Anche questa unità ha accesso diretto al piano giardino. Il piano terra offre due camere da letto per bambini, una camera per gli ospiti, un bagno aggiuntivo e uno studio. Un punto forte è l'ampia terrazza con accesso diretto alla piscina, ideale per rilassanti giornate estive. Una sauna con bagno privato offre ulteriori momenti di benessere. Questo piano comprende anche una lavanderia e un pratico ripostiglio. L'ultimo piano ospita un'ampia camera da letto principale con armadi a muro di alta qualità e aria condizionata. Il seminterrato offre ulteriori possibilità di ripostiglio, oltre a tre garage, ideali per veicoli, hobby o ulteriore spazio di stoccaggio. Tra le caratteristiche principali figurano un camino, che crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fredde, e una moderna cucina componibile che semplifica la vita quotidiana. Tapparelle elettriche e riscaldamento a pavimento offrono ulteriore comfort, mentre i doppi vetri e una porta blindata garantiscono tranquillità e sicurezza. La posizione a Birkenau-Buchklingen combina tranquillità e contatto con la natura con i vantaggi di una buona infrastruttura. Circondati dalle dolci colline della foresta dell'Odenwald, potrete godere di un elevato livello di privacy e relax. Allo stesso tempo, è possibile raggiungere rapidamente e facilmente le città circostanti come Weinheim, Heppenheim e Mannheim, sia per lo shopping, il lavoro o le attività culturali. Anche scuole, asili e servizi di uso quotidiano sono facilmente raggiungibili. Questa posizione combina quindi il fascino rurale con la vicinanza urbana. Questa casa bifamiliare è più di una semplice proprietà: è una casa spaziosa e piena di possibilità. Che si tratti di una prestigiosa residenza familiare, di una casa multigenerazionale o di una combinazione di residenza e affitto: qui vi aspettano numerosi stili di vita. L'architettura ben progettata, le finiture di alta qualità e la posizione attraente rendono questa casa una rara opportunità nel cuore dell'Odenwald.

**Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## **Ulteriori informazioni**

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 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: 25239657 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## **Partner di contatto**

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

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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