Birkenau / Nieder-Liebersbach

# Geräumiges Reihenmittelhaus für Ihr Familienleben!

***Número da propriedade: 25133848***

**PREÇO DE COMPRA:** 349.000 EUR • **ÁREA:** ca. 130 $m^2$ • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 127 $m^2$

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25133848 |
| Área | ca. 130 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 6 |
| Quartos | 5 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1985 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 349.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 50 m² |
| Móveis | WC de hóspedes, Lareira, Varanda |

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Fonte de Energia | Eletricidade |
| Certificado Energético válido até | 05.03.2034 |
| Aquecimento | Elétrico |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 205.50 kWh/m²a |
| Classificação energética | G |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1985 |

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1985 mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 127 m². Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage und bietet sowohl Familien als auch Paaren vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt sechs Zimmern, davon fünf Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ein komfortables Wohngefühl gewährleistet.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der Eingangsbereich ein einladendes Ambiente. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden und besticht durch große Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, dessen Fläche in den letzten Jahren Teil umfangreicher Renovierungsarbeiten war – beide Balkone wurden renoviert und befinden sich in sehr gutem Zustand. An das offene Wohn- und Esszimmer schließt sich die praktische Einbauküche an, sie kann sowohl offen, als auch getrennt genutzt werden. Das Objekt erstreckt sich über mehrere Etagen und präsentiert sich im Laufe der letzten 12 Jahre immer mal wieder renoviert. Dabei wurde auf den Erhalt der Bausubstanz und die Qualität der Ausstattung gleichermaßen Wert gelegt.

Die Schlafzimmer sind in den Obergeschossen angesiedelt und bieten Rückzugsmöglichkeiten sowohl für Eltern als auch Kinder oder Gäste. Durch die vielfältigen Raumgrößen eignet sich das Haus sowohl für größere Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf, die Homeoffice oder Gästezimmer wünschen. Das Badezimmer überzeugt mit einer funktionalen Ausstattung und bietet genügend Platz für die ganze Familie.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgebaute Wohnfläche im Dachgeschoss, welche über zwei weitere Schlafräume verfügt.

Abgerundet wird das Gesamtangebot durch einen pflegeleichten Vorgarten, sowie zwei Außenstallplätzen, in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die ein Reihenmittelhaus mit solider Substanz, laufend durchgeführten Renovierungsmaßnahmen und gutem Raumangebot suchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Detalhes do equipamento

- gemütlicher Kaminofen
- moderner Laminatboden
- ruhige Anwohnerstraße

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Tudo sobre a localização

Nieder-Liebersbach ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Birkenau im südhessischen Landkreis Bergstraße. Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert, während die gute Verkehrsanbindung für schnelle Wege in die umliegenden Zentren sorgt.

Über die Kreisstraße K 11 besteht Anschluss an die Bundesstraße 38 und den nahegelegenen Saukopftunnel, der eine direkte Verbindung nach Weinheim, Mannheim und Heidelberg ermöglicht. Der Bahnhof Birkenau mit Anschluss an die Regionalbahn Richtung Weinheim und Fürth ist nur wenige Minuten entfernt.

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.

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 205.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Número da propriedade: 25133848 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim
Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0
E-Mail: bensheim@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com