

Birkenau / Nieder-Liebersbach

# Bungalow zur Sanierung auf weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 24239578



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 817 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |   |
|--------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 24239578                  | Kaufpreis             | 299.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 110 m <sup>2</sup>    | Haustyp               | Bungalow  |
| Dachform     | Satteldach                | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                         | Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig   |
| Schlafzimmer | 3                         | Bauweise              | Massiv  |
| Badezimmer   | 1                         | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |
| Baujahr      | 1971                      |                       |   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |                       |   |

Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                             |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY | Endenergiebedarf            | 278.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.10.2034  | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Elektro     | Baujahr laut Energieausweis | 1971                        |



Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Ein erster Eindruck

Inmitten der malerischen Landschaft von Birkenau-Nieder-Liebersbach liegt dieser Bungalow, eingebettet in eine ruhige und naturnahe Umgebung. Die idyllische Lage macht dieses Objekt besonders attraktiv für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die dennoch die Nähe zur Ortschaft schätzen. Umgeben von Wiesen und sanften Hügeln bietet das großzügige Grundstück von 817 m<sup>2</sup> reichlich Platz für Erholung und Freizeitgestaltung im Freien. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die ländliche Idylle in vollen Zügen genießen. Das Haus selbst verfügt über eine Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup>, verteilt auf ein Erdgeschoss mit Flur, Abstellraum, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Kinderzimmer. Im Kellergeschoss befinden sich zwei große Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Eine Garage gehört ebenfalls zum Anwesen. Ein Überfahrtsrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht sind zugunsten des Eigentümers dieses Grundstückes im Grundbuch eingetragen, da dieser die Zufahrt und den Hof des Nachbargrundstückes überqueren muss, um sein Grundstück zu erreichen. Das Haus ist stark sanierungsbedürftig und bietet Ihnen die Möglichkeit, es vollständig zu renovieren und nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Alternativ besteht auch die Option, das Gebäude abzureißen und einen Neubau auf dem großzügigen Grundstück zu errichten – die perfekte Chance, Ihr persönliches Wohnprojekt in traumhafter Lage zu realisieren.



Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Alles zum Standort

Nieder-Liebersbach, ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Birkenau, liegt idyllisch im Odenwald und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit ausgezeichnetem Anschluss an das Rhein-Main-Neckar-Gebiet. Über die nahe gelegene B38 ist man in wenigen Minuten in Weinheim, wo die Autobahnen A5 und A659 schnellen Zugang zu den Ballungsräumen Mannheim, Heidelberg und Darmstadt ermöglichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass umliegende Orte und der Bahnhof in Birkenau bequem erreichbar sind. Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot, denn es gibt mehrere Kindergärten in der Umgebung sowie die Grundschule in Birkenau. Weiterführende Schulen, darunter Gymnasien und berufliche Schulen, befinden sich in den nahegelegenen Städten Weinheim und Heppenheim. Die Umgebung von Nieder-Liebersbach ist von herrlicher Natur geprägt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Wander- und Radwege führen durch die hügelige Landschaft des Odenwaldes, die zu Ausflügen in die Natur einlädt. Sportvereine und das Freibad in Birkenau bieten zusätzliche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung. In wenigen Autominuten erreicht man die Stadt Weinheim mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten kulturellen Angebot. Auch die Nahversorgung ist gut: Im Ort und in den benachbarten Gemeinden gibt es Bäckereien, Metzgereien und Supermärkte. Größere Einkaufszentren und medizinische Einrichtungen befinden sich in Weinheim. Nieder-Liebersbach verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung und hoher Lebensqualität – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 278.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 24239578 - 69488 Birkenau / Nieder-Liebersbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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