

Birkenau / Buchklingen

# Modernisierte Doppelhaushälfte in idyllischer Lage

**CODICE OGGETTO: 24239554**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123,7 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 311 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24239554 - 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: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24239554
Superficie netta	ca. 123,7 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 59 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pellet
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.08.2034
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	85.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978, welche 2021 umfassend modernisiert wurde und sich in einem gehobenen Zustand präsentiert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 123,7 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 311 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Platz für eine Familie. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie über den Flur in die verschiedenen, liebevoll gestalteten Räumlichkeiten. Das geräumige Wohnzimmer strahlt Gemütlichkeit aus und führt auf den Balkon, von dem aus Sie einen schönen Ausblick genießen können. Die voll ausgestattete Küche lädt zum Kochen ein und grenzt direkt an den einladenden Essbereich, der genügend Platz für gesellige Mahlzeiten bietet. Im Erdgeschoss erwartet Sie zudem ein stilvolles Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort bietet. Im Untergeschoss finden Sie ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, von denen eines direkten Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten bietet, auf dem Sie erholsame Stunden verbringen können. Das Tageslichtbadezimmer erfüllt alle Ansprüche und bietet einen Ort der Entspannung. Das Kellergeschoss umfasst einen geräumigen Kellerraum, der großzügigen Stauraum bietet, sowie einen praktischen Abstellraum für alltägliche Gegenstände. Besonders hervorzuheben ist der vielseitig nutzbare Hobbyraum, der Platz für Ihre Hobbys und kreativen Ideen schafft. Zu den weiteren Besonderheiten der Immobilie zählen ein stilvoller Kamin, der an kalten Tagen wohlige Wärme spendet, sowie hochwertiger Parkettboden, der für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Eine effiziente Solarthermie und eine Photovoltaikanlage gewährleisten eine nachhaltige Energienutzung. Elektrische Rollläden und Markisen bieten zusätzlichen Komfort und Schutz vor der Sonne. Zudem bietet Ihnen die geräumige Garage Platz für Ihr Fahrzeug. Ein Anschluss für eine Wallbox ist ebenfalls vorhanden. Die ruhige Lage des Hauses in einem grünen Wohnviertel schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zu entspannenden Stunden im liebevoll gestalteten Garten, auf der Terrasse oder dem Balkon ein. Der Ort, in dem sich das Haus befindet, liegt nur 15 Minuten von Weinheim entfernt, wo Sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf finden. Mit ihrer modernen Ausstattung und durchdachten Raumaufteilung ist dieses Haus ideal für eine Familie. Wer ein charmantes Zuhause in einer ruhigen und grünen Umgebung sucht, wird von dieser Doppelhaushälfte begeistert sein.

CODICE OGGETTO: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## Dettagli dei servizi

- \* Kamin
- \* Parkett Boden
- \* Solarthermie
- \* Photovoltaik
- \* Anschluss für Wallbox
- \* Elektrische Rollläden
- \* Markisen
- \* Garten
- \* Garage

**CODICE OGGETTO: 24239554 - 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: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 85.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24239554 - 69488 Birkenau / Buchklingen

## 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](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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