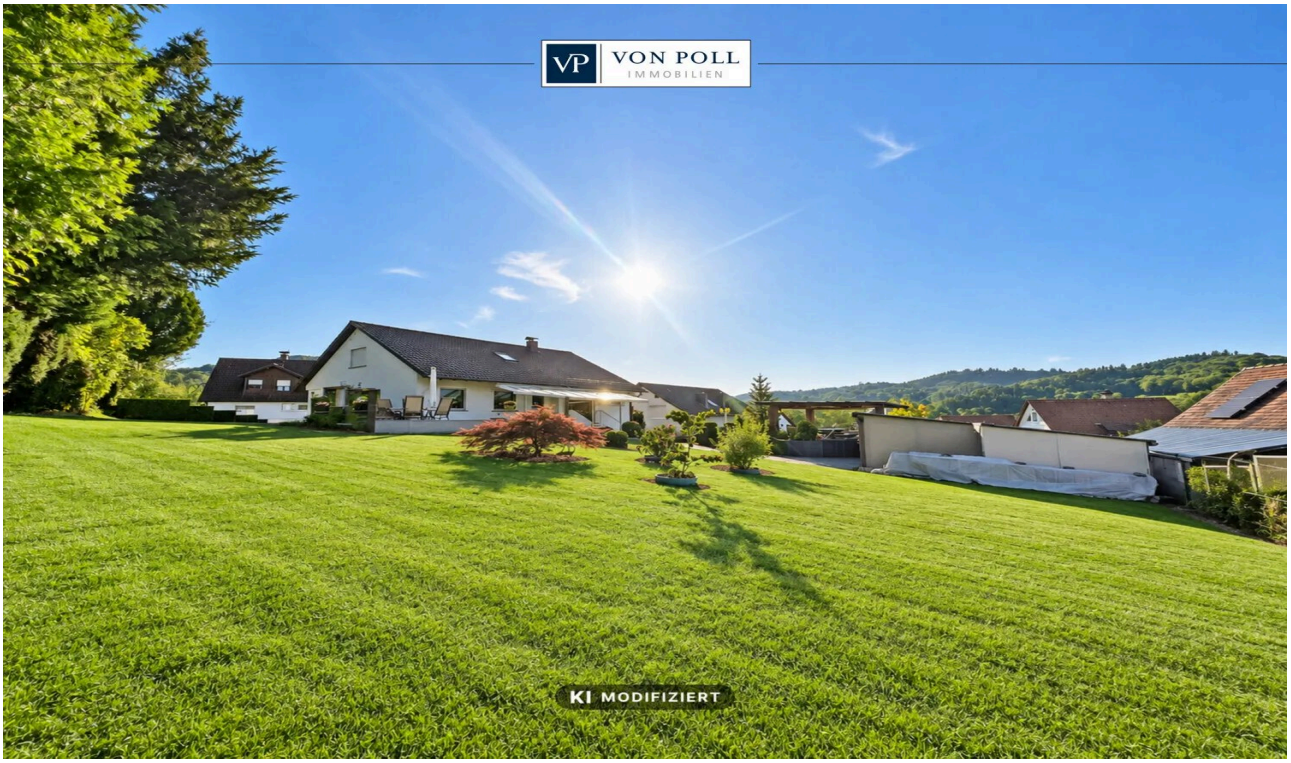
Birkenau

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten – Platz für die ganze Familie

Objektnummer: 26239755



KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1250 m²

Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

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

Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26239755
Wohnfläche	ca. 247 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	685.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	31.01.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	66.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1969 überzeugt auf ca. 247 m² Wohnfläche, verteilt auf 9 Zimmer, mit einer vielseitigen Raumaufteilung und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.250 m². Mit insgesamt 4 Schlafzimmern, mehreren Wohn- und Essbereichen, 3 Badezimmern, einer zusätzlichen Einliegerwohnung sowie Balkon und Terrassen bietet die Immobilie viel Platz für die ganze Familie und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Garagen vor dem Haus, eine Photovoltaikanlage mit 13,5 KWp, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Entkalkungsanlage ergänzen das Angebot und sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten des Anwesens fällt die Großzügigkeit des Grundstücks ins Auge. Der weitläufige Garten befindet sich auf der rückwärtigen Seite des Hauses und bietet mit seinen großzügigen Rasenflächen und liebevoll angelegten Beeten viel Privatsphäre und eine angenehme grüne Atmosphäre. Die beiden vor dem Haus befindlichen Garagen bieten praktische Stellmöglichkeiten und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild des Anwesens ein.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der sich hervorragend für entspannte Stunden eignet. Die Küche bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Neben dem Wohn- und Essbereich verfügt das Erdgeschoss über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer. Die Räume bieten ausreichend Platz für die Familie und lassen sich je nach Bedarf individuell nutzen. Ein Badezimmer ergänzt das Raumangebot dieser Etage. Die Terrasse auf der rückwärtigen Seite des Hauses bietet einen schönen Platz im Freien und lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen ein.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein weiterer großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein separates Wohnzimmer. Auch hier sorgen die vorhandenen Fenster für eine angenehme und helle Atmosphäre. Ein weiteres Schlafzimmer und ein Badezimmer vervollständigen das Raumangebot dieser Etage. Die großzügigen Räume bieten vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung und Nutzung.

Im unteren Bereich des Hauses befindet sich zusätzlich eine Einliegerwohnung, die das Raumangebot der Immobilie sinnvoll ergänzt und sich flexibel nutzen lässt.

Das ca. 1.250 m² große Grundstück ist eine besondere Stärke dieser Immobilie. Der

rückwärtig gelegene, weitläufige Garten mit großzügigen Rasenflächen und gepflegten Beeten bietet viel Privatsphäre und ausreichend Platz für Gartenfeste, Freizeit und erholsame Stunden im Freien. Ein freistehender Geräteschuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Terrasse bietet einen angenehmen Übergang zwischen Haus und Garten.

Die Immobilie wurde über die Jahre regelmäßig modernisiert und gepflegt. Zur Ausstattung gehören unter anderem doppelverglaste Kunststofffenster, Echtholzparkett, Granitdetails, eine Photovoltaikanlage, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Entkalkungsanlage. Die beiden vor dem Haus gelegenen Garagen runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Ausstattung und Details

- 2 Garagen
- Balkon
- Terrasse
- Teilweise elektronische Rollläden
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Granit
- Entkalkungsanlage
- Echtholz Parkett
- Fliesen
- Freisitz
- Einbauküche
- Geräteschuppen
- Photovoltaik 13,5 KWp 2025 neu installiert

Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26239755 - 69488 Birkenau

Sonstige Angaben

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: 26239755 - 69488 Birkenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com