

Birkenau

# Großzügige Dachwohnung in ruhiger Lage!

**CODICE OGGETTO: 23133713**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 220.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau**

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

CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23133713
Superficie netta	ca. 85 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	22.02.2024
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	220.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	137.75 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.10.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau**

## Una prima impressione

In ruhiger Lage von Birkenau kommt diese perfekt aufgeteilte und gemütliche Dachgeschoss Wohnung zum Verkauf. Ein äußerst großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich mit überdachtem Giebelbalkon erwartet Sie hier. Angrenzend befindet sich ein Zimmer das als Büro/Gäste oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Des Weiteren gibt es hier ein Tageslicht-Badezimmer mit Waschbecken, WC, Badewanne und Dusche sowie das geräumige Schlafzimmer das ebenfalls einen direkten Zugang zum Giebel-Balkon hat und keine Wünsche offen lässt. Im Untergeschoss gibt es noch einen geräumigen Abstellkeller, sowie einen Fahrradraum. Im Aussenbereich befindet sich ein Pkw Stellplatz der zu dieser Wohnung gehört und im Preis beinhaltet ist.

CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau

## Dettagli dei servizi

Großzügige Raumaufteilung \*

Laminatböden \*

Überdachter Balkon \*

Kellerraum \*

Pkw Stellplatz \*

**CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau**

## Tutto sulla posizione

Birkenau, auch als das „Tor zum Odenwald“ genannt, bietet den Anwohnern einen ländlichen Lebensraum mit weitläufigen Wäldern und sanften Hügeln. Birkenau selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Auch über Einkaufsmöglichkeiten müssen Sie sich keine Gedanken machen. 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.

**CODICE OGGETTO: 23133713 - 69488 Birkenau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 137.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist E.  
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: 23133713 - 69488 Birkenau**

## Partner di contatto

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

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim  
E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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