

## 2-Familienhaus mit großem Garten



Objektkennung 126375566  
69488 Birkenau

**BPW - Immobilien**  
Hauptstraße 192, 69488 Birkenau

## Eckdaten

Baujahr:	1951
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 230,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 787 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	400 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 65 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche:	ca. 22,88 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	3
Letzte Modernisierung:	1999
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	3
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	3

Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Stellplatzanzahl:	5
Stellplatztyp:	Außenstellplatz, Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	8
Wintergarten vorhanden:	Ja
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	184,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	20 min
Fahrzeit Flughafen:	45 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	15 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	2 min
Kaufpreis:	320.000,00 €

## Käuferprovision

3,57 % inklusive Mehrwertsteuer zzgl. gesetzlicher MwSt.

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma BPW - Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer zzgl. gesetzlicher MwSt..

Objektkennung 126375566  
69488 Birkenau



Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

Das angebotene Zweifamilienhaus in Birkenau, Ortsteil Löhrbach, bietet eine Vielzahl an attraktiven Eigenschaften und könnte eine ideale Investition für Familien sein. Das Haus hat viel Potential, insbesondere durch die gut geplante Aufteilung. Die Erdgeschosswohnung kann sofort bezogen werden, wobei bei der großen Obergeschosswohnung noch Renovierungsbedarf besteht.

Der großzügige Außenbereich mit wunderschön angelegtem Garten, Hof mit Parkmöglichkeiten, Garage und ein Geräteschuppen sind praktisch.

Das Haus wurde ursprünglich 1951 auf einem 787m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und im Jahre 1963 um einen Anbau erweitert. 1982 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses in zwei Kinderzimmer und ein kleines Bad. 1999 wurde dann der Erker mit Treppenhaus und Wintergarten errichtet. Im Haus befindet sich eine Garage mit direktem Zugang zum Keller von wo aus man in das gemeinschaftliche Treppenhaus gelangt.

Die Erdgeschosswohnung von ca. 73m<sup>2</sup> verfügt über zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Gäste WC und Abstellkammer. Ein Zugang von Wohn- und Schlafzimmer auf die wunderschöne ca. 18m<sup>2</sup> große Terrasse ist ideal. Das Obergeschoss ist mit dem Dachgeschoss verbunden und beläuft sich auf ca. 150m<sup>3</sup>. Hier gibt es zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, Badezimmer, Gäste WC und eine Küche mit Anschluss an den Wintergarten. Dem Wohn- und Schlafzimmer schließt sich ein großer Balkon an. In einem weiteren kleinen Durchgangszimmer, dass als Büro genutzt wurde, befindet sich der Treppenaufgang zum Dachgeschoss und den zwei ausgebauten Kinderzimmern mit Bad.

## Ausstattung

Die Böden sind belegt mit Parkett, Laminat oder Fliesen.

3 Gäste WC

3 Bäder

Garage im Haus

Wintergarten

Garage im Hof

Geräteschuppen

Stellplätze

Balkon und Terrasse

Einbauschränke in Küche und Wohnzimmer

## Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich in Löhrbach ein Ortsteil von Birkenau. Birkenau ist eine Gemeinde mit rund 10.000 Einwohnern. Sie bildet den zentralen Ort zwischen der Bergstraße und dem Odenwald. Der Verkehr wird über zwei große Straßen geführt, die neue B38a direkt auf die Autobahnen A5 und A6, sowie die B38 direkt in die große Kreisstadt Weinheim. Eine Bushaltestelle ist in wenigen Minuten erreichbar um nach Birkenau zu kommen. Von hier aus fahren Züge halbstündlich nach Weinheim und Fürth im Odenwald. Geschäfte, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es in Birkenau.

Besichtigungstermine können ab dem 20.06. stattfinden. Bitte rufen Sie an, um einen Termin zu vereinbaren.

## Sonstiges

Das Haus hat Renovierungsbedarf.

Im Keller gibt es feuchte Außenwände, hierzu wurde ein Gutachter eingesetzt. Ein Riss im Bereich Erkeranbau ist vorhanden, auch hierzu wurde bereits ein Statiker beauftragt ein Gutachten abzugeben.

Beide Gutachten können eingesehen werden.

Der Renovierungsbedarf wurde bei der Preisermittlung bereits berücksichtigt.



Ansicht Gartenseite



Ansicht Hofseite



Garten



Terrasse EG



Terrasse EG



Hof mit Garage



Hof mit Eingangsbereich



Eingang EG



Treppenhaus



Schlafzimmer EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Bad EG



Gäste WC EG



Blick in den Garten EG



Bad OG