



VERKAUFT- VIELSEITIGES HAUS FÜR HANDWERKLICH BEGABTE MIT TOLLEM GRUNDSTÜCK

ImmoNr	1001032	Anzahl sep. WC	1
Wohnfläche	ca. 208 m ²	PLZ	69488
Nutzfläche	ca. 30 m ²	Ort	Birkenau
Anzahl Zimmer	4	Kaufpreis	425.000,00 €
Anzahl Badezimmer	2	Außen-Provision	3,57%
Grundstücksgröße	ca. 919 m ²	Baujahr	1987

Zustand	Sanierungsbedürftig	Energieausweis	10.09.2034
Energieausweis	Bedarfsausweis	gültig bis	
Endenergiebedarf	174 kWh/(m ² a)		

Beschreibung

Sie suchen eine vielseitige Immobilie, mit traumhaftem Grundstück und Fernblick, welches Sie als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzen können? Sie scheuen sich nicht vor einer umfangreichen Sanierung um sich den Traum vom perfekten Zuhause zu erfüllen? Dann dürfen Sie dieses ganz spezielle Angebot in Birkenau auf keinen Fall verpassen! Die ca. 208 m² Wohnfläche in dem 1987 erbauten Haus, verteilen sich auf einen sorgsam durchdachten Grundriss, der eine Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus problemlos zulässt. Egal ob Büro, Kinder, Großeltern oder Mieter, hier findet jeder seinen Wohlfühlplatz. Auch das ausbaufähige Dachgeschoss bietet fleißigen Eigentümern bei der Realisierung des individuellen Wohntraums zusätzliches Potenzial. Große und helle Raumschnitte treffen auf ein ganz besonderes Grundstück mit viel Platz für Gartenhütte, Hobby oder Spiel und Spaß. Während die Wohneinheit im Souterrain einen direkten Zugang zur eigenen Terrasse und dem Garten besitzt, profitiert die Wohneinheit im Erdgeschoss von dem großzügigen Balkon, mit Treppe in den Garten, der nicht nur einen herrlichen Weitblick besitzt, sondern auch mehr als genug Platz für Grill- und Familienabende mit den Liebsten bietet. Sie wollen mehr erfahren? Dann schauen Sie auf unserer Homepage www.leers-immobilien.de vorbei und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie.

Lage

Birkenau ist eine Gemeinde im südhessischen Landkreis Bergstraße, bekannt als "Das Dorf der Sonnenuhren". Es liegt idyllisch im Weschnitztal und bietet eine Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten:

Verkehrsanbindung:

Autobahn A5 in der Nähe

Bahnhof mit Verbindungen nach Weinheim und Darmstadt

Buslinien innerhalb der Gemeinde und in die Nachbarorte

Einkaufen:

Supermärkte und Discounter für den täglichen Bedarf

Bäckereien, Metzgereien und andere Fachgeschäfte

Wochenmarkt mit regionalen Produkten
Einzelhandelsgeschäfte für Kleidung, Haushaltswaren etc.
Gastronomie:
Restaurants mit unterschiedlichen Küchen
Cafés und Eisdieleen
Kneipen und Bars
Schulen & Kindergärten:

Schulen:
Grundschulen
Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe
Förderschule
Kindergärten:
Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten
Waldkindergarten
Betreuungsmöglichkeiten für Kinder unter 3 Jahren
Weitere wichtige Einrichtungen:

Ärzte und Apotheken
Banken und Postfiliale
Sportvereine und Freizeiteinrichtungen
Gemeindebücherei
Seniorenzentren

Birkenau bietet eine solide Infrastruktur und gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Familien finden hier ein umfassendes Angebot an Schulen und Kindergärten. Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohnort für Menschen, die ländliche Ruhe schätzen und dennoch nicht auf eine gute Anbindung und Versorgung verzichten möchten.

Besondere Merkmale

- fairer Preis
- vielseitige Nutzung
- großer Garten
- sanierungsbedürftig
- ausbaufähiges Dachgeschoss



Beginnen Sie Ihr Projekt



Großzügiger Balkon



Weitblick



Terrasse Einliegerwohnung



Liebevolle Details



Machen Sie was draus



Praktische Raumschnitte



Großes Wohnzimmer



Mit Galerie



Hell und freundlich



Investitionen notwendig



Enliegerwohnung



Gut aufgeteilt



Ein- oder Zweifamilienhaus



Erdgeschoss



Untergeschoss

Untergeschoss

Hinweise:

Zur Nennung der Eigentümer von Verkaufsangeboten sind Makler gemäß aktueller Rechtsprechung verpflichtet. Der Eigentümer: Matthias Werner, wohnhaft Hochstr. 28, 64711 Erbach, hat die Andre Leers Immobilien GmbH exklusiv mit dem Verkauf beauftragt. Wenden Sie sich deshalb bitte bei Fragen direkt an Ihren Immobilienberater.

Die Maklerprovision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt vom Verkäufer sowie 3,57% inkl. MwSt. vom Käufer. Die Grunderwerbssteuer beträgt 6 % vom Kaufpreis. Die Kosten für Notar und Grundbuch liegen bei ca. 1,5 % vom Kaufpreis. Diese Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Alle Daten und Angaben zu diesem Angebot erhielten wir von den Eigentümern und übernehmen für die Richtigkeit keine Haftung.



Ihr Ansprechpartner

Andre Leers Immobilien GmbH
Steinschönauer Straße 2
64823 Groß-Umstadt

Tel. +49 (0)6078 / 75 90 0

Fax +49 (0)6078 / 75 90 10
info@leers-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Andre Leers Immobilien GmbH
Steinschönauer Straße 2
64823 Groß-Umstadt

Tel.: +49 (0)6078 / 75 90 0
Fax: +49 (0)6078 / 75 90 10

info@leers-immobilien.de
www.leers-immobilien.de