

# Exposé

## Einfamilienhaus in Birkenau

**Im Grünen: Traumhaus mit Traumaussicht zu verkaufen,  
von privat**



Objekt-Nr. OM-299111

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Bechtold

69488 Birkenau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	735,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	259,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich im Grünen und doch stadtnah, in Hanglage mit wunderschönem Ausblick über Birkenau und die angrenzenden Hügel des Odenwaldes. (Sie möchten lieber schauen als lesen? Ein kurzer Film über das Haus befindet sich hier: <https://cloud.filmwerker.de/index.php/s/oFWBs7NQi4oSNdi>). Es begeistert durch seine außergewöhnliche Architektur in Holz-Skelett-Bauweise mit offenen Ebenen und Lichteinfall von allen Seiten. Alle Räume sind großzügig bemessen, verteilt über drei Stockwerke mit offen sichtbaren Leimbinder-Balken und dem freien Blick bis ins Dach und zur offenen Galerie mit zwei Zimmern. Ein zentrales großes Wohn-/Esszimmer mit drei Panoramafenstern bis zum Boden, vertiefter Sitzgrube am offenen Kamin sowie eine große Aussichts-Terrasse aus Holz zählen zu den Highlights. 3 Bäder mit Tageslicht und Colani-Design, insgesamt 3 Terrassen und 1 Balkon, elektrische Rolläden und Markise, hochwertige mediterrane Bodenfliesen sowie Wirtschafts- und Hobbyräume bieten luxuriösen Wohnkomfort. Die große Holzterrasse ist über das Wohnzimmer und das Haupt-Schlafzimmer zugänglich, liegt in Nord-Ost-Richtung und fängt die Morgen- und Nachmittagssonne ein. In der mittäglichen Sommerhitze sitzt man hier angenehm beschattet. Die kleine Stein-Terrasse mit Süd-Ostrichtung ist geeignet für Sonnenanbeter, auf dem kleinen Balkon an der Westseite genießt man die Abendsonne.

Die ebenerdige und helle Einliegerwohnung besteht aus einem Duschbad, einem Wohnraum (21,5 qm) und einer separaten Einbauküche. Sie kann sowohl über eine seitliche Außentür als auch eine Innentür betreten werden. Über die eigene große Terrasse hat sie Zugang zum Garten. Der Garten ist teils in Hanglage und professionell mit Stein-Akzenten angelegt, ein Freisitz lädt zum entspannten Grillen und Chillen ein.

Das Gebäude besitzt für sein Baujahr (1980) einen sehr fortschrittlichen Wärmeschutz. Dies bezieht sich auf alle Bauteile der thermischen Hüllfläche. Darüber hinaus besitzt die Immobilie im EG Fußbodenheizung und wird mit einer Öl-Brennwertherme von 2015 beheizt, was den möglichen Einsatz einer Wärmepumpe erheblich vereinfacht. Im OG und EG sind alle Fenster 3-fach verglast. Die südliche Dachfläche eignet sich mit einer Dachneigung von 23 Grad für Photovoltaik.

Das Haus steht auf einem Erbbau-Grundstück mit sehr attraktivem Zins von 179 Euro monatl. sowie einer Nutzungszeit von noch 52 Jahren, Verlängerung verhandelbar. Auf Wunsch kann das Grundstück auch für 235.200,- Euro mitgekauft werden.

## Ausstattung

Die Qualität der Ausstattung ist gehoben. Bodentiefe Fensterfronten, Treppen- und Galeriegeländer sind verglast, eine große zweiflügelige Glastür verbindet den zentralen Wohn-Essbereich mit dem zweiten Essbereich und der Küche. Alle Bäder sind Tageslichtbäder, 1 Vollbad und 2 Duschbäder. Das Vollbad verfügt über eine Doppelbadewanne, in der 2 Erwachsene nebeneinander Platz finden sowie über eine Dusche und ein Bidet. Der Wohn-/Essbereich verfügt bei allen Fenstern und Türen über Beleuchtungsblenden mit integr. Vorhangschienen. Das Haus hat eine Alarmbeleuchtung und eine Garagen-Torautomatik an der Doppelgarage. Die mediterranen Fliesen im Wohn-Essbereich sind von der höchsten Abriebklasse (4), die Fensterfronten in den Dachschrägen verfügen größtenteils über maßangefertigte Lamellen zur Verdunkelung. Alle Rolläden inklusive Markise funktionieren elektrisch. Die großen Panorama-Fenster können bei Bedarf separat beheizt werden. Zusätzlich zu den Fallrohren führen an allen 4 Enden der Dachrinnen freiliegende Ketten das Regenwasser optisch ansprechend hinunter bis zu einem Steinrondell, in dem es versickert. Die Einliegerwohnung verfügt über eine eigene große Terrasse sowie Klingel- und Freisprechanlage. Im Garten sind runde Trittsteine verlegt sowie Findlinge im Bereich der Steinrondelle .

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Ein selbst gedrehter Hausfilm von 5min 30sec kann über folgenden Link angesehen werden: <https://cloud.filmwerker.de/index.php/s/oFWBs7NQi4oSNdi>

## Lage

Birkenau liegt im Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Das Haus liegt idyllisch in Hanglage und absolut lärmfrei am Ende eines verkehrsberuhigten Wendekreises. Gleichzeitig hat das Haus eine sehr gute Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckarkreis/Bergstraße mit seinen attraktiven Städten Weinheim, Heidelberg und Mannheim. Der Bahnhof, Kindergärten, Grundschule, Realschule sowie das Ortszentrum mit Restaurants, Café und Arzt sind fußläufig in ein paar Minuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie in 3 min bequem die bekannten Nahversorger wie Aldi, Netto und Edeka etc. Die Große Kreisstadt Weinheim an der Bergstraße, mit mittelalterlicher Altstadt, liegt 4 km entfernt. Mit der Odenwald-Regionalbahn ist Weinheim in 10 Minuten zu erreichen und damit auch die drei Gymnasien dieser Stadt.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist sehr gut. In 5 min Fahrtzeit erreicht man mit dem Auto über die B38 durch den Saukopftunnel die Anschlüsse der angebundenen A5 und A 659 nach Mannheim (ca. 25 km), Heidelberg (ca. 30 km) und Frankfurt (ca. 50 min) mit internationalem Flughafen. Durch diese direkten Verkehrsanbindungen ist Birkenau besonders für Paare oder Familien interessant, die in den umliegenden Städten arbeiten und in einer ruhigen, grünen Umgebung wohnen möchten, noch dazu mit einem milden, sonnenverwöhnten, aber im Sommer weniger heißen Klima als in der Rheinebene. Die Region Bergstraße und der Odenwald laden zu unzähligen wunderschönen Erholungs- und Ausflugsmöglichkeiten ein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenbereich

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Aussicht



Wohnbereich mit Kamin

# Exposé - Galerie



Aussicht aus Sitzbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Galerie, offene Ebenen



Galerie mit Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Blick von Galerie



Zimmer 2/Balkon oben



# Exposé - Galerie



Badezimmer oben



Eingangsbereich, Diele, Treppe

# Exposé - Galerie



Hauseingang

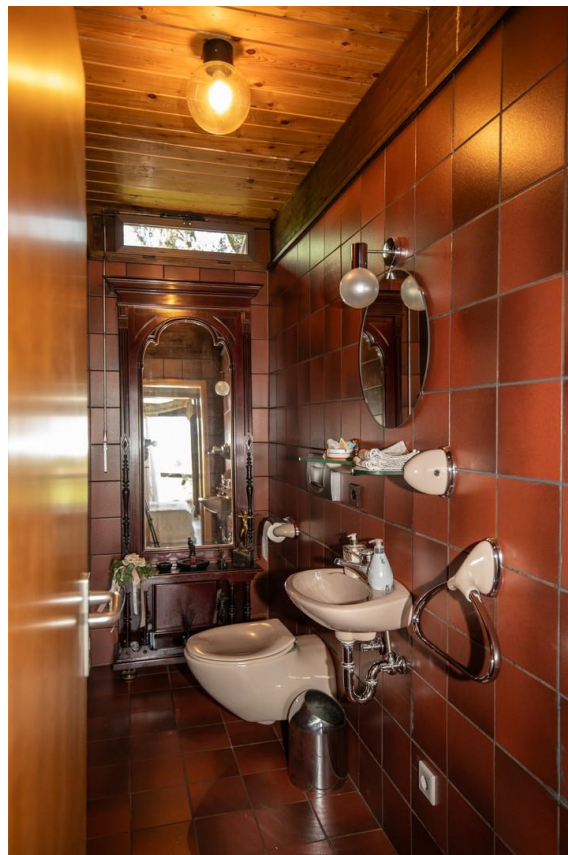


Zimmer unten mit Aussicht

# Exposé - Galerie



Bad mit XL-Wanne, Bidet



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Offene Küche/Essbereich 2



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Aussicht



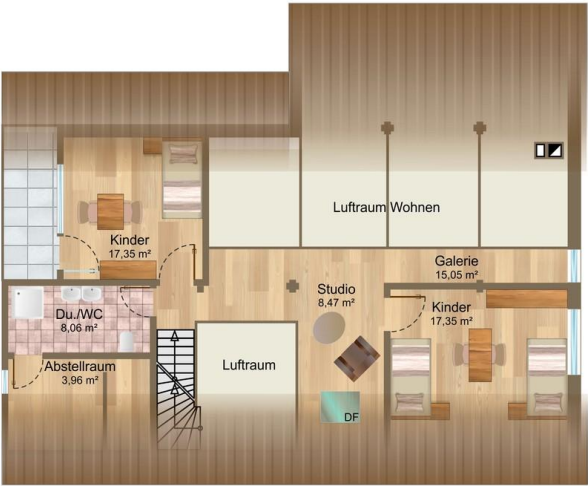
Kleine Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse Einliegerwohnung

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

