

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Birkenau

**Attraktive Doppelhaushälfte in sehr guter Lage und Blick  
in die Natur**



Objekt-Nr. OM-317467

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **279.000 €**

69488 Birkenau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1980 bietet Ihnen neben einem ansprechenden Grundriss einen pflegeleichten Vorgarten, sowie eine Hofeinfahrt welche zum Gerätehaus und dem Stellplatz führt.

Im Inneren des Hauses finden Sie eine funktionale und äußerst praktische Raumaufteilung vor, die für Singles oder Paare bestens geeignet ist. Meisterlich gefertigte Einbauschränke sind in beiden Etagen vorzufinden und ergänzen das Raumangebot ideal/sinnvoll.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, das Gäste WC sowie das Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen.

Über das zentral gelegene großzügige und lichtdurchflutete Treppenhaus, welches das Haus wesentlich größer wirken lässt, gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befindet sich das Schlafzimmer mit Balkon, das Badezimmer mit Badewanne, ein Arbeitszimmer/Ankleidezimmer sowie ein kleiner Abstellraum (mit Fenster).

Lediglich im Arbeitszimmer ist eine minimale Dachschräge vorhanden.

## Ausstattung

Die Beheizung des Objekt erfolgt über eine Elektrofußbodenheizung, welche sich in jedem Raum (auch Flur im EG und OG) befindet und jeweils über ein eigenes Raumthermostat geregelt werden kann. Lediglich im Gäste WC befindet sich keine Fußbodenerwärmung.

Es handelt sich hierbei NICHT um eine Elektronachtspeicherheizung !!!

Nach letzter Auskunft der Baubehörde wäre auch eine Aufstockung um ein weiteres Stockwerk möglich.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Kaminofen, welcher für knisternde Wohlfühlmomente sorgt und zudem als ergänzende Heizquelle genutzt werden kann.

Im Jahr 2010 erhielt das Haus eine neues Dach mit Dämmung, die Glasbausteine im Treppenhaus wurden durch ein Treppenhausfenster ersetzt und die Haustür erneuert. Zudem folgten weitere Modernisierungsmaßnahmen.

Mitte 2023 wurde der Flur im EG, das gesamte Treppenhaus und der Flur im OG mit einem feinen Strukturputz verputzt.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besichtigungen werden nur bei ernsthaften Interesse UND Vorlage einer entsprechenden Finanzierungsmöglichkeit durchgeführt.

Wohn- und Nutzflächenangaben sind selbst vor Ort nachzuprüfen.

Der Energieausweis ist vorhanden und wird bei Besichtigung vorgewiesen.

Das Betreten des Grundstücks ohne Besichtigungstermin ist untersagt.

## Lage

Das angebotene Objekt befindet sich von Weinheim kommend, gleich am Ortseingang mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Es handelt sich um eine sehr gute Lage, da von hier aus sämtliche Erledigungen schnell zu Fuß, mit dem Rad oder auch dem Pkw getätigt werden können.

Auch gibt es unweit eine Bahnhaltestelle, welche Sie fußläufig erreichen können.

Zum Autobahnkreuz Weinheim sind es ca. 7,6 km (Fahrzeit ca. 12 min).

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	324,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Straßenansicht mit Hofeinfahrt

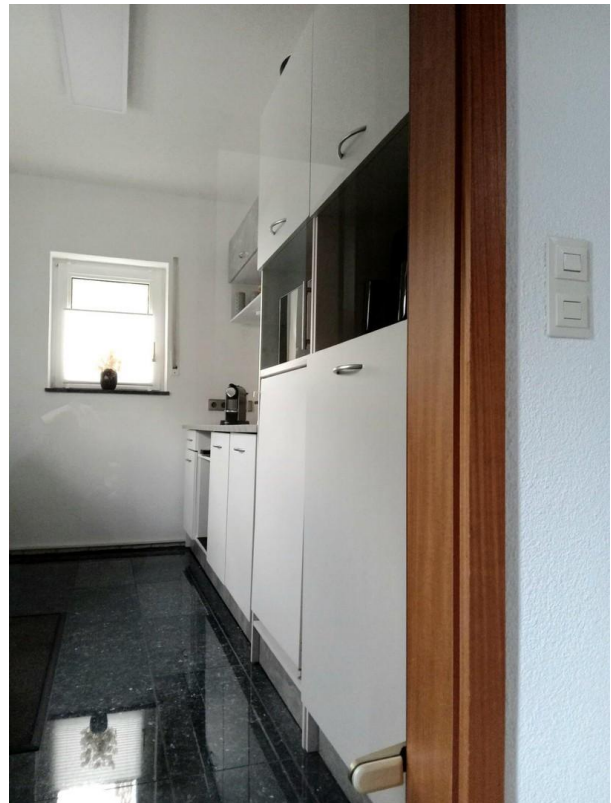
# Exposé - Galerie



Gebäuderückseite



Hauseingang Blick bis Wz



Küche vom Flur

# Exposé - Galerie



Küchenzeile rechte Seite



Küchenzeile linke Seite



Gäste WC Bild 1

# Exposé - Galerie



Gäste WC Bild 2



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer Blick Durchreiche



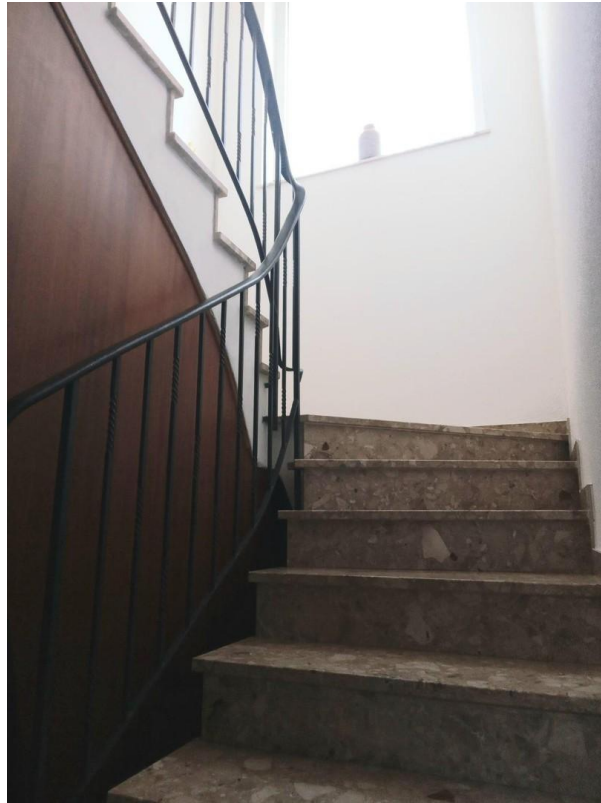
Kaminofen im Wohnzimmer



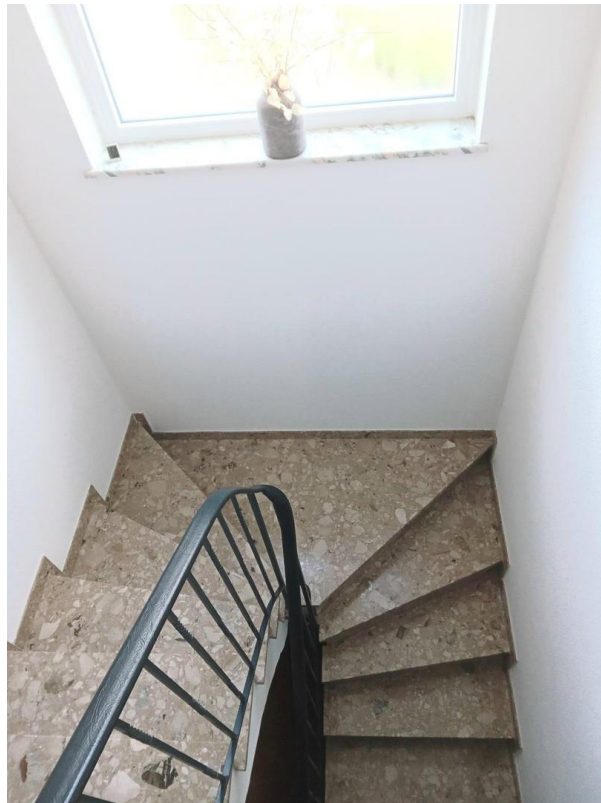
Garderobenschrank Flur EG



# Exposé - Galerie

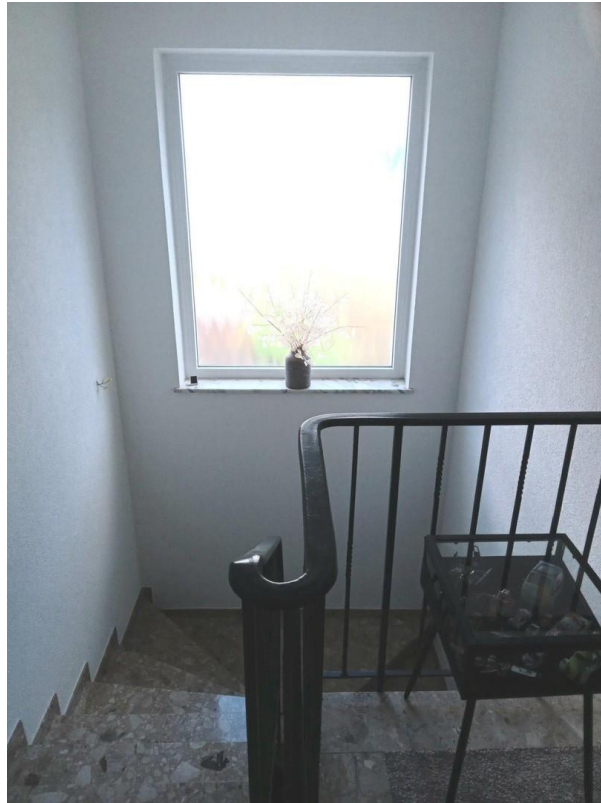


Treppenhaus vom EG ins OG



Treppenhaus vom OG ins EG

# Exposé - Galerie



Treppenhausfenster

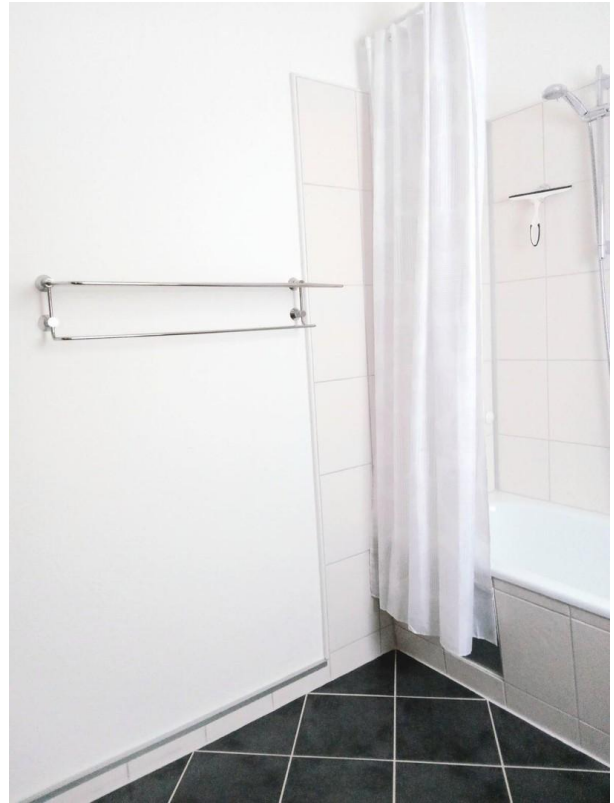


Badezimmer OG vom Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer Sanitäranlagen



Badezimmer



Blick ins Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmerfenster/Balkontür



Balkon Blick Osten

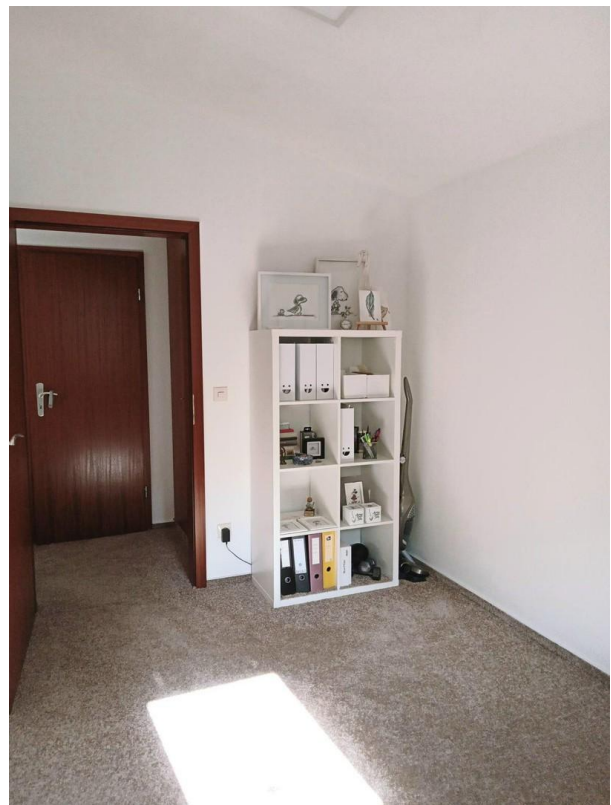
# Exposé - Galerie



Balkon Blick in Natur

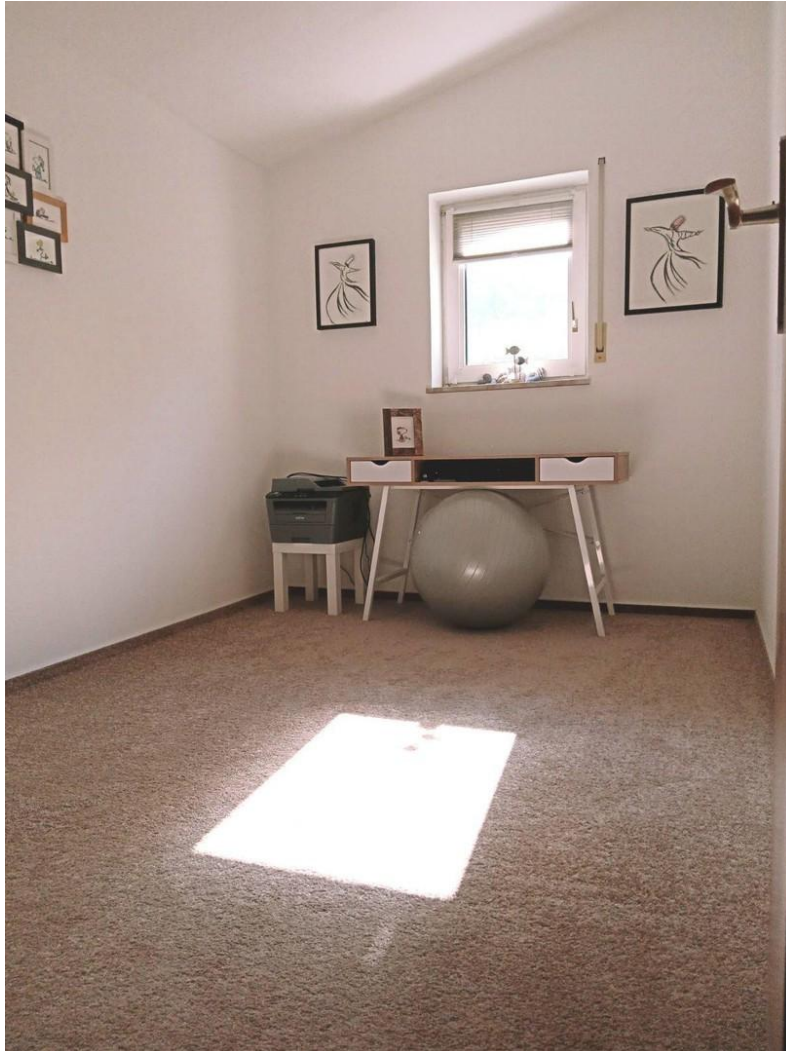


Blick Süden auf Weschnitz



Arbeitszimmer Blick Flur

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Blick Fenster



