

Exposé

Einfamilienhaus in Birkenau

Großzügiges Einfamilienhaus mit Panoramablick und Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-299111

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Anja Bechtold-Rühenbeck

69488 Birkenau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	735,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	259,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	111,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung verbindet naturnahes Wohnen mit Stadtnähe und liegt in einer gepflegten Hanglage – mit beeindruckendem Ausblick über Birkenau und die sanften Hügel des Odenwaldes.

Die außergewöhnliche Holz-Skelett-Architektur verleiht dem Haus eine offene, lichtreiche Atmosphäre. Großzügige Räume, verteilt über drei Ebenen, sichtbare Holzbalken und der freie Blick bis unters Dach schaffen ein Wohngefühl voller Weite und Wärme. Die offene Galerie mit zwei Zimmern setzt einen besonderen architektonischen Akzent.

Ein echtes Highlight ist der große Wohn- und Essbereich: Drei bodentiefe Panoramafenster holen die Umgebung ins Haus, eine vertiefte Sitzgrube am offenen Kamin sorgt für besondere Gemütlichkeit, und die weitläufige Holzterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Die Terrassen- und Balkonvielfalt ermöglicht Sonnenmomente zu jeder Tageszeit:

- Nord-Ost-Holzterrasse mit Zugang vom Wohnzimmer und Hauptschlafzimmer – ideal für Morgen- und Nachmittagssonne
- Süd-Ost-Stein-Terrasse – perfekt für Sonnenanbeter
- Westbalkon – um die Abendsonne zu genießen

Im Inneren erwarten Sie hochwertige mediterrane Bodenfliesen, elektrische Rollläden, eine Markise sowie drei stilvolle Tageslichtbäder im Colani-Design. Zudem bieten Wirtschafts- und Hobbyräume viel zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse.

Die ebenerdige Einliegerwohnung verfügt über einen Wohnraum (21,5 m²), ein Duschbad und eine separate Einbauküche. Sie ist sowohl über eine Außentür als auch innen zugänglich und besitzt eine eigene Terrasse mit Gartenzugang – ideal zur Vermietung, als Büro oder für Familienmitglieder.

Der Garten mit Spielwiese ist liebevoll mit einzelnen Stein-Elementen gestaltet; ein Freisitz lädt zum entspannten Grillen und gemütlichen Sommerabenden ein.

Auch energetisch überzeugt das Haus für das Baujahr 1980 mit einem fortschrittlichen Wärmeschutz. Eine hybride und moderne Öl-Brennwerttherme, (eingebaut 2015) ermöglicht zudem den Anschluss einer Wärmepumpe. Diese würde die Effizienzklasse sofort auf C erhöhen. Im Erd- und Obergeschoss sind 3-fach verglaste Fenster verbaut, im EG genießt man Fußbodenheizung. Die südliche Dachfläche mit 25° Neigung ist optimal für Photovoltaik geeignet.

Das Haus kann auch in Erbbau erworben werden, zu einem Preis von 465.000,- Euro. Laufzeit des Vertrages: 50 Jahre, fragen Sie gerne nach weiteren Details. Für Kapitalanleger: Eine monatliche Kalt-Miete von mindestens 2.500,- Euro ist für dieses Objekt realistisch.

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. Vorhangeschienen. Das Haus hat eine Alarmbeleuchtung und eine Garagen-Torautomatik an der Doppelgarage. Die mediterranen Fliesen im Wohn-Essbereich sind von hoher Abriebklasse (4), die Fensterfronten in den Dachsrägen verfügen größtenteils über maßangefertigte Lamellen zur Verdunkelung. Alle Rollläden 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 auf Anfrage gerne verlinkt werden.

Große Teile des Grundstückes sind hundefreundlich umzäunt.

Der offene Kamin ist abgenommen und nutzbar.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenbereich

Exposé - Galerie



Terrasse mit Aussicht



Außenansicht Wendekreis

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin



Aussicht aus Sitzbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Galerie, offene Ebenen

Exposé - Galerie



Galerie mit Zimmer 1



Blick von Galerie

Exposé - Galerie



Zimmer 2/Balkon oben



Badezimmer oben

Exposé - Galerie



Eingangsbereich, Diele, Treppe



Hauseingang

Exposé - Galerie



Zimmer unten mit Aussicht



Bad mit XL-Wanne, Bidet

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Offene Küche/Essbereich 2

Exposé - Galerie



Offene Küche



Terrasse mit Aussicht

Exposé - Galerie

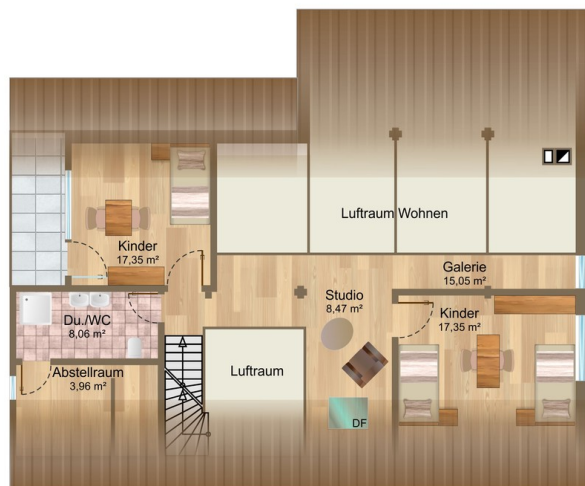


Kleine Terrasse



Terrasse Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

