



69488 Birkenau

Modernes Familienhaus mit großem Garten – ein Zuhause zum Wachsen, Spielen und Glücklichein



499.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

695 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Mannheim Wohnen

Tel.: 004962140070710

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	695 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Kaufpreis / qm	4.223,08 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.02.2036
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	60.42
Primär-Energieträger	ELEKTRO



Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die umfangreiche Kernsanierung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort und ein sicheres Gefühl:

- komplett erneuerte Elektrik, Wasser- und Heizungsinstallation
- gedämmtes Dachgeschoss
- dreifach verglaste, einbruchhemmende Fenster
- elektrische Rollläden mit Fernbedienung
- Klimaanlage
- Kaminofen

Auch im Innenbereich wurde Wert auf Qualität gelegt. Granitfliesen, Parkett und Laminatböden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche bietet einen zentralen Treffpunkt für den Alltag, während das Badezimmer mit stilvoller Lackspanndecke ein helles und hochwertiges Ambiente vermittelt.



Beschreibung

Manche Häuser fühlen sich sofort nach Zuhause an. Dieses liebevoll kernsanierte Einfamilienhaus in Birkenau Nieder-Liebersbach ist genau so ein Ort – ein Platz, an dem Familien ankommen, zusammenleben und viele schöne Erinnerungen entstehen können.

Das ursprünglich ca. 1960 erbaute Haus wurde 2016 umfassend kernsaniert und verbindet heute modernen Wohnkomfort mit einer warmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Auf etwa 130 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, stehen 4 Zimmer zur Verfügung – genügend Platz für Eltern, Kinder, Gäste oder ein Homeoffice.

Die umfangreiche Kernsanierung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort und ein sicheres Gefühl:

- komplett erneuerte Elektrik, Wasser- und Heizungsinstallation
- gedämmtes Dachgeschoss
- dreifach verglaste, einbruchhemmende Fenster
- elektrische Rollläden mit Fernbedienung
- Klimaanlage
- Kaminofen

Auch im Innenbereich wurde Wert auf Qualität gelegt. Granitfliesen, Parkett und Laminatböden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche bietet einen zentralen Treffpunkt für den Alltag, während das Badezimmer mit stilvoller Lackspanndecke ein helles und hochwertiges Ambiente vermittelt.

Das ca. 695 m² große Grundstück eröffnet viel Raum für das Familienleben im Freien. Der sonnige Garten lädt zum Spielen, Entspannen und gemeinsamen Verweilen ein. Auf der überdachten Terrasse lassen sich Frühstück am Wochenende, lange Sommerabende oder gemütliche Grillrunden wunderbar genießen – ganz unabhängig vom Wetter.

Der Außenbereich bietet besondere Highlights, die den Alltag schnell ein kleines bisschen wie Urlaub wirken lassen: Eine Grill-Kota mit Sauna sowie ein Badefass mit Whirlpool schaffen einen außergewöhnlichen Rückzugsort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Der Garten bietet einen freien Blick in die umliegende Landschaft und schafft damit einen wunderbaren Rückzugsort vom Alltag.

Ein Haus mit Herz, Platz und vielen Möglichkeiten: Dieses modernisierte Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die ein bezugsfertiges Zuhause mit Garten, hochwertiger Ausstattung und viel Raum für gemeinsame Zeit suchen.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnstraße in Birkenau Nieder-Liebersbach.

Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.



Telefonische Erreichbarkeit
Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr
(Nicht an Feiertagen)













