



Gundi Trenkler-Grasberger

immo-pro-fi - Gundi  
Trenkler-Grasberger

004962017848648  
00491726244695  
00496201-7837419 (Fax)  
info@immo-pro-fi.de  
Hauptstraße 103  
69469 Weinheim

<http://www.immo-pro-fi.de>

## Birkenau-Löhrbach: liebevoll renoviertes Landhaus

Landhaus (Kauf)  
Kaufpreis: 239.000 €  
Wohnfläche (ca.): 172 m<sup>2</sup>  
4 Zimmer

Besichtigungstermin nach Vereinbarung  
Objekt-Nr.: 272

Kaufpreis	239.000 €
Wohnfläche (ca.)	172 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	243 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	70 m <sup>2</sup>
Zimmer (gesamt)	4
Verfügbarkeit	nach Vereinbarung
Objektzustand	Neuwertig
Energieausweis	Energieverbrauchs- ausweis
Endenergieverbrauch	162,600 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser	enthalten
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr (laut Energieausweis)	1925
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Solar, Öl
Stellplatz	1
Ausblick	Wald
Gäste-WC	✓
Kamin	✓
Keller	✓

Nichtraucher ✓  
Wintergarten ✓

### Courtage (vom Käufer zu zahlen)

5,95 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer

### Objektbeschreibung

Das Haus ist ein Teil einer ehemals bäuerlichen Hofreite. Es wurde technisch tip top saniert und liebevoll restauriert.

Hier verbindet sich Historisches einfühlend mit zeitgemäßer Wohnkultur. Die kleinteilige Aufteilung wurde aufgelöst und in großzügige Räume geöffnet, ohne den Charakter zu zerstören. Die alten Materialien sind eingebunden in eine hochwertige Ausstattung und geben dem Ganzen etwas Unverwechselbares. Im Esszimmer bringt ein moderner Schwedenofen gemütliche Atmosphäre.

Das Haus ist hell und freundlich. Durch die moderne Elektrotechnik konnten interessante Lichteffekte gesetzt werden.



Das Dachgeschoss, mit dem Wintergarten, erstreckt sich bis in den Giebel. Von hier genießt man den Blick über die hügeligen Wiesen und Wälder. Ein Kaminofen mit sichtbarem Feuer sorgt für Wohlbehagen. Das Haus hat zwei sehr schicke Gäste WC's und ein geschmackvolles Bad mit Wanne und Dusche. Im Gartengeschoss, neben der Sommerküche, die direkt zum kleinen Hausgarten auf die Westseite führt, findet sich ein 2. Bad mit WC. Zur Bergseite liegen Kellerräume und der Haustechnikraum. Die Solaranlage unterstützt die konventionelle Ölzentralheizung. Hier bietet sich noch Platz zum Einbau einer privaten Sauna. Es gehört ein Stellplatz dazu.

## Lagebeschreibung

Das Haus liegt am Ortseingang von Birkenau-Löhrbach vom Tal kommend, umgeben von der herrlichen Odenwaldlandschaft. Hier spürt man noch ein wenig den Hauch der guten alten Zeit. Die Hektik unserer Tage bleibt draußen und die Nähe zur unverdorbenen Natur läßt uns entspannen. Die lichten Wälder rundherum bieten ideale Voraussetzungen zum Joggen, Mountainbiken oder vieles mehr für den ambitionierten Freizeitsportler. Kinder wachsen hier in einer beschützten, natürlichen Umgebung auf. Kindergarten gibt es im Ort. Die Anbindung nach Weinheim und zu den Metropolen im Rheintal sind staufrei in kurzer Zeit bequem erreicht. Sie genießen alle Vorteile gesunden Landlebens, aber Sie haben ausgesprochen kurze Wege zu Beruf, Kultur und Shopping.



Gundi Trenkler-Grasberger

004962017848648

00491726244695

00496201-7837419 (Fax)

info@immo-pro-fi.de



immo-pro-fi - Gundi Trenkler-Grasberger  
Hauptstraße 103  
69469 Weinheim  
Sitz der Gesellschaft: 69488 Birkenau,  
Birkelsgrund 3  
Vertretungsberechtigter: Hildegund  
Trenkler-Grasberger

Aufsichtsbehörde: Der Landrat des Kreises Bergstraße  
Gräffstraße 5,  
64646 Heppenheim

Commerzbank Mannheim  
Kontonummer: 0752398101  
BLZ: 67080050  
Kontoinhaber: Gundi Trenkler-Grasberger  
IBAN: DE85 6708 0050 0752 3981 01



Gundi Trenkler-Grasberger

004962017848648

00491726244695

00496201-7837419 (Fax)

info@immo-pro-fi.de



immo-pro-fi - Gundi Trenkler-Grasberger  
Hauptstraße 103  
69469 Weinheim  
Sitz der Gesellschaft: 69488 Birkenau,  
Birkelsgrund 3  
Vertretungsberechtigter: Hildegund  
Trenkler-Grasberger

Aufsichtsbehörde: Der Landrat des Kreises Bergstraße  
Gräffstraße 5,  
64646 Heppenheim

Commerzbank Mannheim  
Kontonummer: 0752398101  
BLZ: 67080050  
Kontoinhaber: Gundi Trenkler-Grasberger  
IBAN: DE85 6708 0050 0752 3981 01

Gundi Trenkler-Grasberger

004962017848648

00491726244695

00496201-7837419 (Fax)

info@immo-pro-fi.de



---

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

---

immo-pro-fi - Gundi Trenkler-Grasberger  
Hauptstraße 103  
69469 Weinheim  
Sitz der Gesellschaft: 69488 Birkenau,  
Birkelsgrund 3  
Vertretungsberechtigter: Hildegund  
Trenkler-Grasberger

Aufsichtsbehörde: Der Landrat des Kreises Bergstraße  
Gräffstraße 5,  
64646 Heppenheim

Commerzbank Mannheim  
Kontonummer: 0752398101  
BLZ: 67080050  
Kontoinhaber: Gundi Trenkler-Grasberger  
IBAN: DE85 6708 0050 0752 3981 01