

Hirschberg an der Bergstraße

# Großzügige Maisonettewohnung mit Balkon in Feldrandlage

Objektnummer: 25239652



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 278.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Auf einen Blick

Objektnummer	25239652	Kaufpreis	278.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87,71 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1970	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	92.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.08.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



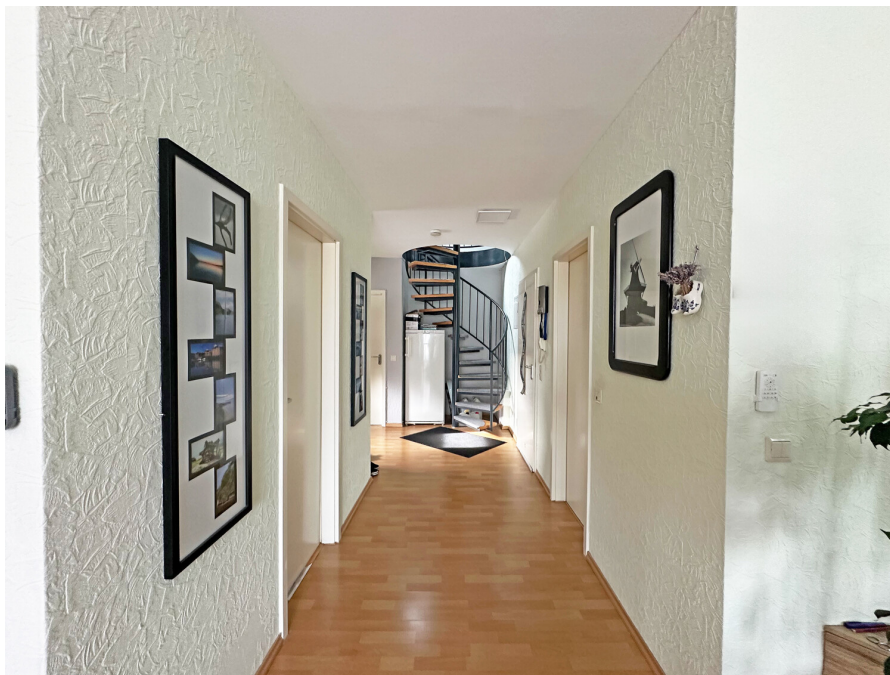
Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese Maisonette-Wohnung in Hirschberg erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> und stammt aus dem Jahr 1998. Durch die Aufteilung auf zwei Ebenen entsteht ein harmonisches Zusammenspiel aus großzügigem Wohnen und gut strukturierten Rückzugsbereichen.**

**Im Obergeschoss befindet sich der Eingangsbereich, von dem aus alle Räume dieser Etage erreichbar sind. Der Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zum Balkon, der einen schönen Platz im Freien bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch eine offene Küche, ein Badezimmer sowie ein geräumiges Schlafzimmer.**

**Das Dachgeschoss bildet den privaten Wohnbereich und bietet mit einem zusätzlichen Schlafzimmer sowie einem weiteren Badezimmer eine gut durchdachte und komfortable Raumverteilung.**

**Zur Ausstattung der Wohnung gehören moderne Elemente wie Dreifachverglasung und Solarrollläden, die sowohl für Energieeffizienz als auch für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen. Fliesen- und Laminatböden schaffen eine angenehme Mischung aus Funktionalität und Wohnlichkeit. Ein eigener Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.**

**Hirschberg an der Bergstraße gehört zu den begehrten Wohnlagen der Region. Die Gemeinde bietet eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu den umliegenden Städten. Die Weinberge und der Odenwald schaffen zusätzlich eine hohe Lebensqualität.**

**Mit ihrer großzügigen Aufteilung und soliden Ausstattung stellt diese Maisonette-Wohnung eine wertbeständige Immobilie dar, die langfristig überzeugt. Melden Sie sich gern für einen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Ausstattung und Details**

- Dreifachverglasung
- Doppelverglasung
- Solarrollläden
- Balkon
- Offene Küche
- Fliesenboden
- Laminatboden
- Stellplatz

**Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Alles zum Standort**

Hirschberg an der Bergstraße, bestehend aus den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen, ist eine attraktive Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar, gelegen zwischen Heidelberg und Mannheim an der sonnigen südlichen Bergstraße.

Die Gemeinde zählt rund 9.500 Einwohner und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden und bequem zu Fuß oder mit dem Pkw erreichbar.

Die Region ist bekannt für ihre lange Weinbautradition. Das milde Klima sowie die sonnigen, sanft abfallenden Hänge am Fuße des Odenwaldes schaffen ideale Voraussetzungen für den Anbau des renommierten Badischen Weins, ebenso wie für Obst- und Tabakkulturen. Die umliegenden Weinberge und der vordere Odenwald laden zu Spaziergängen, Wanderungen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Dank der direkten Anbindung an die B3 und die Autobahn A5 erreicht man Städte wie Mannheim, Heidelberg und Weinheim in wenigen Minuten mit dem Auto. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut, sodass sich die gesamte Region schnell und unkompliziert erschließen lässt.

**Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**