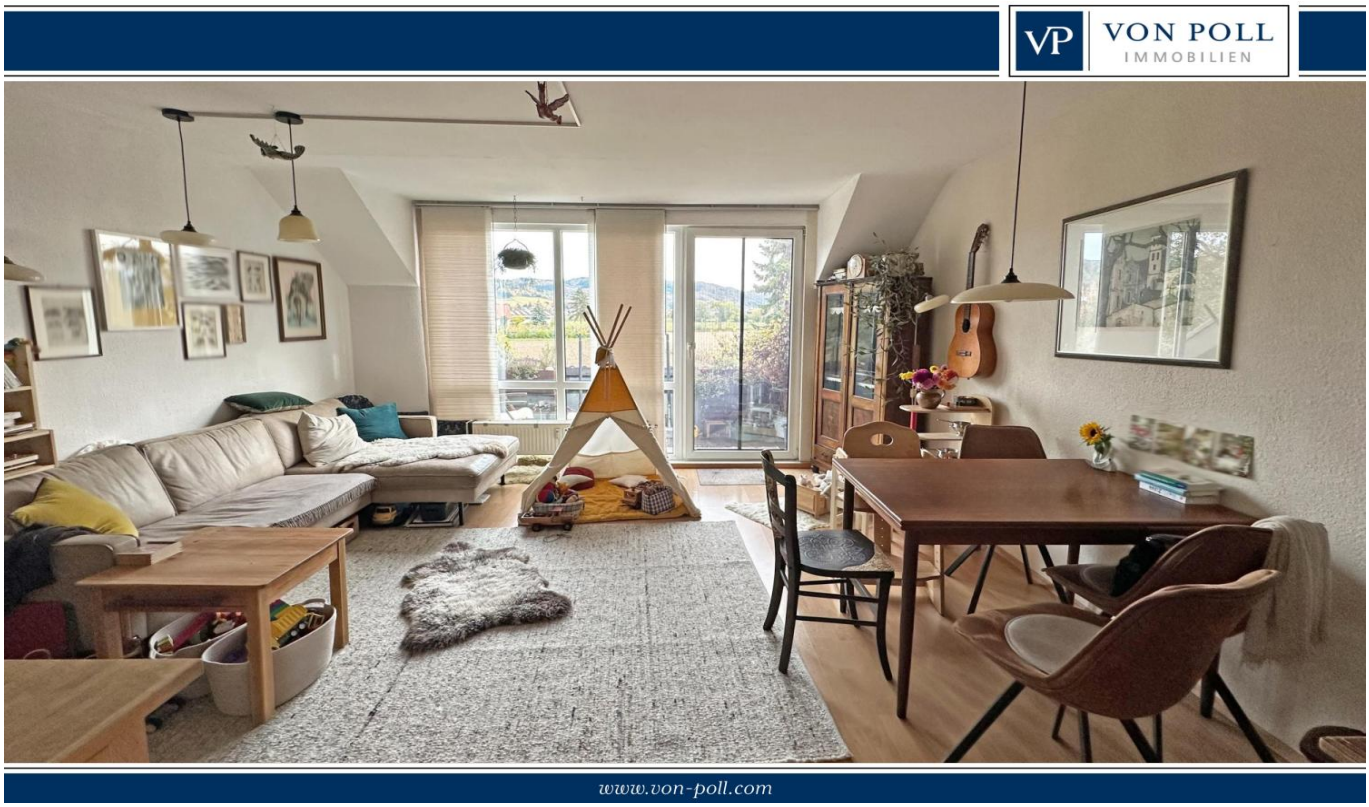
Hirschberg an der Bergstraße

# Helle Maisonettewohnung mit Balkon und Weitblick

***Objektnummer: 25239653***




**KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,3 m² • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25239653 - 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: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25239653 |
| Wohnfläche | ca. 74,3 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1970 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 235.000 EUR |
| Wohnung | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 04.08.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 92.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

**Objektnummer: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

# Ein erster Eindruck

**Diese großzügige Maisonettewohnung aus dem Jahr 1998 bietet auf rund 74 m² eine sehr durchdachte und harmonische Raumaufteilung über zwei Ebenen.**

**Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zur offenen Küche und bildet einen einladenden Mittelpunkt für Kochen, Wohnen und**
**Entspannen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der den Wohnraum um eine,**
**erholsame Außenoase ergänzt.**

**Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zur offenen Küche und bildet einen einladenden Mittelpunkt für Kochen, Wohnen und Entspannen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der den Wohnraum um eine, erholsame Außenoase ergänzt.**

**Über die Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Dort befindet sich zunächst ein flexibel nutzbarer Vorraum sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer und Arbeits- oder Büroraum eignen und zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten schaffen.**

**Zur Ausstattung gehören moderne Elemente wie Dreifachverglasung und Solar-Rollläden, die für Energieeffizienz und Wohnkomfort sorgen. Fliesen- und Laminatböden bieten eine angenehme Mischung aus Funktionalität und Behaglichkeit. Ein eigener Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Alltagkomfort.**

**Die Maisonette befindet sich in Hirschberg, einem sehr gefragten Wohnort an der Bergstraße. Die ruhige Lage, kurze Wege und die unmittelbare Naturnähe machen diesen Standort besonders attraktiv und lebensfreundlich.**

**Melden Sie sich gern für eine Besichtigung.**

Objektnummer: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

# Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25239653 - 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: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

# Weitere Informationen

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 4.8.2035.**
**Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m²*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: 25239653 - 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**