

Hirschberg an der Bergstraße

# Charmante Maisonettewohnung mit freiem Blick ins Grüne

Objektnummer: 25239654



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25239654                 |
| Wohnfläche   | ca. 79,59 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1970                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 249.000 EUR                                                              |
| Wohnungstyp                | Maisonette                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                     |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                                   |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                             |

Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 1998 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m².

Die besondere Aufteilung über zwei Ebenen verleiht der Wohnung ein offenes und zugleich gut strukturiertes Wohngefühl.

Im Obergeschoss empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus Sie in den hellen Wohn- und Essbereich gelangen. Von hier aus öffnet sich der Zugang zum Balkon, der einen angenehmen Außenbereich für entspannte Stunden bietet. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein gut geschnittenes Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer, die gemeinsam eine klare und funktionale Raumstruktur bilden.

Über eine Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, das den privaten Rückzugsbereich der Wohnung bildet. Hier stehen ein Vorraum mit flexiblem Nutzungspotenzial sowie ein weiteres Kinderzimmer zur Verfügung, wodurch das Maisonette-Konzept optimal zur Geltung kommt.

Die Wohnung überzeugt zudem durch moderne Ausstattungsmerkmale wie Dreifachverglasung und Solarrollläden, die für ein angenehmes Raumklima und zusätzlichen Komfort sorgen. Fliesen- und Laminatböden schaffen eine pflegeleichte und zugleich wohnliche Atmosphäre. Ein zugehöriger Stellplatz rundet das Angebot ideal ab.

Hirschberg an der Bergstraße zählt zu den begehrten Wohnlagen der Region. Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und eine naturnahe Umgebung, die durch Weinberge und den Odenwald geprägt ist und vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet.

Diese Maisonette-Wohnung verbindet eine attraktive Wohnlage mit einer durchdachten Raumgestaltung und modernen Ausstattungsdetails – eine solide und zukunftsichere Investitionsmöglichkeit.

Melden Sie sich gern für eine Besichtigung.

Objektnummer: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25239654 - 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: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25239654 - 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)