

Hirschberg an der Bergstraße

# Helle Traumwohnung im Zweifamilienhaus mit privatem Garten und Energieeffizienzklasse A

Objektnummer: 26239709



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

**KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26239709 - 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: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Auf einen Blick

Objektnummer	26239709	Kaufpreis	565.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2015	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	49.33 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.01.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Ein erster Eindruck

Hier präsentiert sich eine gepflegte und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung in einem modernen Zweifamilienhaus, die mit großzügiger Raumaufteilung, zeitgemäßem Wohnkomfort und einer attraktiven Wohnlage überzeugt. Die im Jahr 2015 fertiggestellte Immobilie erstreckt sich über das 1. Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss und bietet auf ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht durch die lichtdurchfluteten Räume und die durchdachte Grundrissgestaltung ein angenehmes Wohngefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon mit schönem Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Neben dem Schlafzimmer stehen weitere flexibel nutzbare Räume als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das geschmackvoll ausgestattete Tageslichtbad überzeugt mit Doppelwaschtisch, ebenerdiger Dusche sowie Badewanne und schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Ergänzt wird die Etage durch ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das über eine interne Treppe erreichbare Dachstudio mit einer Fläche von ca. 34 m<sup>2</sup>. Dieser großzügige Bereich eignet sich hervorragend als Homeoffice, Hobbyraum, Gästezimmer oder privater Rückzugsort. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche sorgt auch auf dieser Ebene für hohen Wohnkomfort. Auch technisch erfüllt die Immobilie moderne Ansprüche. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für eine angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima. Hochwertige 3-fach-Wärmeschutzverglasung, elektrische Rollläden an bodentiefen Fenstern sowie die energieeffiziente Heizungsanlage mit Solarthermie unterstreichen den zeitgemäßen Charakter der Immobilie.

Der privat nutzbare Gartenanteil lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein im Freien ein und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise nach draußen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz sowie praktische Gemeinschaftsflächen im Kellergeschoss, darunter Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum und Technikraum. Zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch hochwertige Materialien, moderne Bodenbeläge und ein stilvolles Gesamtbild, das einen sofortigen Einzug ermöglicht.

Die ruhige und gewachsene Wohnlage verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten

**Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Ausstattung und Details**

**Vaillant Gas-Brennwerttherme (ecoTEC 22 kW) mit 4 Solarkollektoren**

**Separater Warmwasserspeicher mit 300 Liter Fassungsvermögen**

**Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung**

**Fußbodenheizung in den Wohnräumen**

**3-fach-Wärmeschutzverglasung mit Uw-Wert von 0,6**

**Elektrische Rollläden an bodentiefen Fenstern**

**Balkon**

**Privat nutzbarer Gartenanteil**

**Garage mit vorgelagertem Stellplatz**

**Moderne Einbauküche inklusive**

**Separates Gäste-WC**

**Trockenraum im Keller**

**Fahrradabstellraum**

**Eigenes Kellerabteil**

**Wasserenthärtungsanlage**

**Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie liegt in einer gefragten und ruhigen Wohngegend im Hirschberger Ortsteil Großsachsen und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur, kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso sind Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote gut erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Standort besonders attraktiv machen.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sowie die Autobahn A5 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Weinheim, Heidelberg und Mannheim. Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut und bietet regelmäßige Bus- und Bahnverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Darüber hinaus überzeugt die Lage durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die naturnahe Umgebung mit Weinbergen, Feldern und Spazierwegen lädt zu Aktivitäten im Freien ein und schafft einen gelungenen Ausgleich zum Alltag. Insgesamt verbindet die Lage urbane Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und ruhiges Wohnen auf besonders angenehme Weise.

**Objektnummer: 26239709 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26239709 - 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)**