

**Hirschberg an der Bergstraße**

# Charming maisonette apartment with unobstructed views of the surrounding greenery.

**Property ID: 25239654**



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

**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,59 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## At a glance

Property ID	25239654	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 79,59 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1970	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.08.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



**Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## The property



**Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## A first impression

This charming maisonette apartment, built in 1998, offers approximately 80 square meters of living space. Its unique layout across two levels creates an open yet well-structured living experience. On the upper floor, an inviting hallway leads to the bright living and dining area. From here, you can access the balcony, providing a pleasant outdoor space for relaxation. This level also includes a well-proportioned bedroom, a separate kitchen, and a bathroom, forming a clear and functional floor plan. A staircase leads to the attic, which serves as the apartment's private retreat. Here, you'll find a foyer with flexible usage potential and an additional children's room, perfectly enhancing the maisonette concept. The apartment also boasts modern features such as triple-glazed windows and solar-powered roller shutters, ensuring a comfortable indoor climate and added convenience. Tiled and laminate flooring create an easy-care and inviting atmosphere. A dedicated parking space completes this attractive offer. Hirschberg an der Bergstraße is one of the most sought-after residential areas in the region. The town offers excellent infrastructure, short distances to all essential amenities, and a natural setting characterized by vineyards and the Odenwald forest, providing a wide range of recreational opportunities. This maisonette apartment combines an attractive location with a well-designed layout and modern features – a sound and future-proof investment opportunity. Please contact us to arrange a viewing.

**Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## All about the location

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.

**Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Other information

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.

**Property ID: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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