

Hirschberg an der Bergstraße

# Stylishly designed maisonette with balcony in a quiet location

Property ID: 25239655



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

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,39 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25239655 - 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: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25239655                  |
| Living Space         | ca. 79,39 m <sup>2</sup>  |
| Rooms                | 4                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1970                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 249.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Garden / shared use, Balcony                                              |

Property ID: 25239655 - 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/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 04.08.2035      | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1970                           |

Property ID: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## A first impression

This maisonette apartment, built in 1998, offers approximately 79 square meters of living space and a welcoming combination of brightness, comfort, and classic charm. Upon entering the apartment, you arrive on the upper floor, the heart of the home. A bright hallway leads directly into the inviting living room, from which you can access the balcony – a pleasant spot for relaxing outdoors. This level also includes a well-proportioned bedroom, a separate kitchen, and a conveniently located bathroom, bringing all essential living areas comfortably together on one level. An internal staircase leads to the attic. A practical anteroom provides additional living space, followed by two further rooms that can be flexibly used as bedrooms, guest rooms, or quiet workspaces. The successful combination of living and private areas makes this apartment versatile. Modern features such as triple-glazed windows and solar-powered roller shutters ensure a comfortable indoor climate and added convenience. Tiled and laminate flooring create an easy-care and inviting atmosphere. A dedicated parking space completes the offering and makes everyday life easier. The apartment is located in Hirschberg an der Bergstraße – one of the region's most sought-after residential areas. The quiet, established neighborhood, short distances to essential amenities, and the immediate proximity to vineyards and the Odenwald forest create a high quality of life and make this location particularly attractive. This maisonette apartment combines a pleasant living atmosphere with a well-designed layout and a desirable location. Please contact us to arrange a viewing.

Property ID: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Details of amenities

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

Property ID: 25239655 - 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: 25239655 - 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 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.

Property ID: 25239655 - 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)