

Hirschberg an der Bergstraße

## Attractive two-story apartment with sunny balcony

Property ID: 25239656



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

**PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25239656 - 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: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## At a glance

Property ID	25239656
Living Space	ca. 74,3 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	235.000 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: 25239656 - 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: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



**Property ID: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **A first impression**

**This maisonette apartment, built in 1998, offers approximately 74 square meters of living space, characterized by its brightness, clean lines, and charming character. The rooms are inviting and create a balanced blend of comfort and coziness. Upstairs, a welcoming hallway leads to the well-proportioned bedroom, bathroom, separate kitchen, and bright living room. The living area opens onto the balcony, providing an additional space for relaxing outdoors. Its size and natural light allow for flexible layouts and offer ample room for individual design ideas. A staircase leads to the top floor, where a versatile anteroom provides access to another bedroom and a separate room ideal as a study, guest room, or hobby room, offering even more flexibility. The apartment features easy-care, timeless elements that enhance everyday life. Laminate flooring in the living areas creates a warm and inviting atmosphere, while tiles in the kitchen and bathroom ensure functionality and durability. A private parking space completes the offering and provides added convenience. The location in Hirschberg an der Bergstraße combines peaceful living with short commutes and immediate proximity to nature. The established residential area, excellent infrastructure, and proximity to vineyards and the Odenwald forest make this location particularly attractive for those who value a high quality of life. This maisonette apartment offers a well-designed layout, a comfortable living environment, and a sought-after location – ideal for various stages of life. Please contact us to arrange a viewing.**

**Property ID: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25239656 - 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: 25239656 - 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: 25239656 - 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)**