

Hirschberg an der Bergstraße

# Spacious maisonette apartment with balcony on the edge of a field

Property ID: 25239652



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

**PURCHASE PRICE: 278.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87,71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25239652 - 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: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## At a glance

Property ID	25239652	Purchase Price	278.000 EUR
Living Space	ca. 87,71 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
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: 25239652 - 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: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



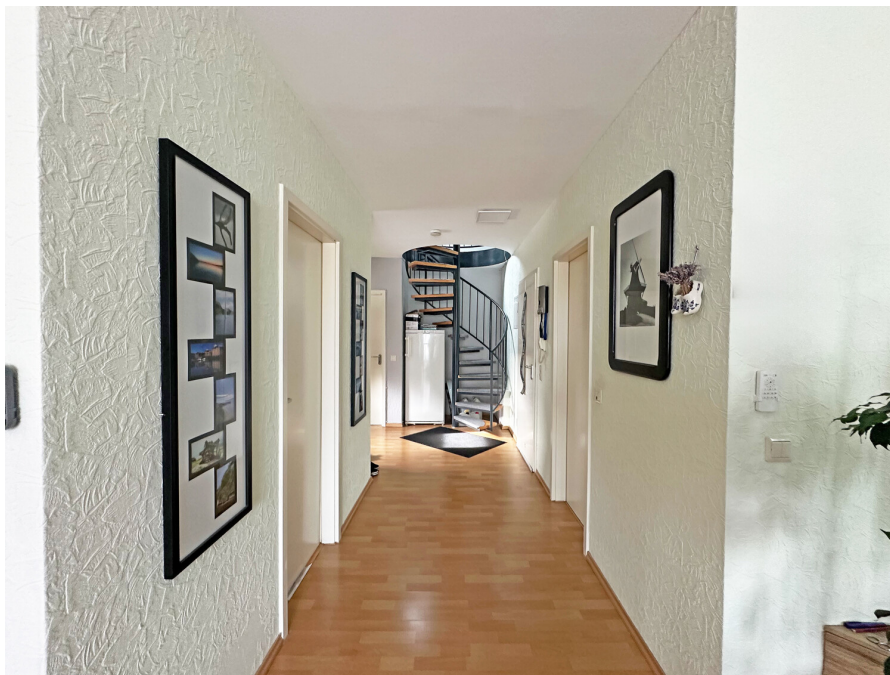
Property ID: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



Property ID: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## The property



**Property ID: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **A first impression**

**This maisonette apartment in Hirschberg offers approximately 88 m<sup>2</sup> of living space and dates back to 1998. Its two-level layout creates a harmonious blend of spacious living areas and well-structured private retreats. The upper floor features the entrance hall, providing access to all rooms on this level. The bright living and dining area boasts direct access to the balcony, offering a pleasant outdoor space. This level also includes an open-plan kitchen, a bathroom, and a spacious bedroom. The top floor comprises the private living area and offers a well-designed and comfortable layout with an additional bedroom and another bathroom. Modern features such as triple-glazed windows and solar-powered roller shutters contribute to both energy efficiency and enhanced living comfort. Tiled and laminate flooring create a pleasing combination of functionality and homeliness. A private parking space is also included, providing added convenience. Hirschberg an der Bergstraße is one of the most sought-after residential areas in the region. The community offers an ideal blend of living close to nature, good infrastructure, and easy access to surrounding towns and cities. The vineyards and the Odenwald forest further enhance the high quality of life. With its spacious layout and solid features, this maisonette apartment represents a sound investment that will impress for years to come. Please contact us to arrange a viewing.**

**Property ID: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25239652 - 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: 25239652 - 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: 25239652 - 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)**