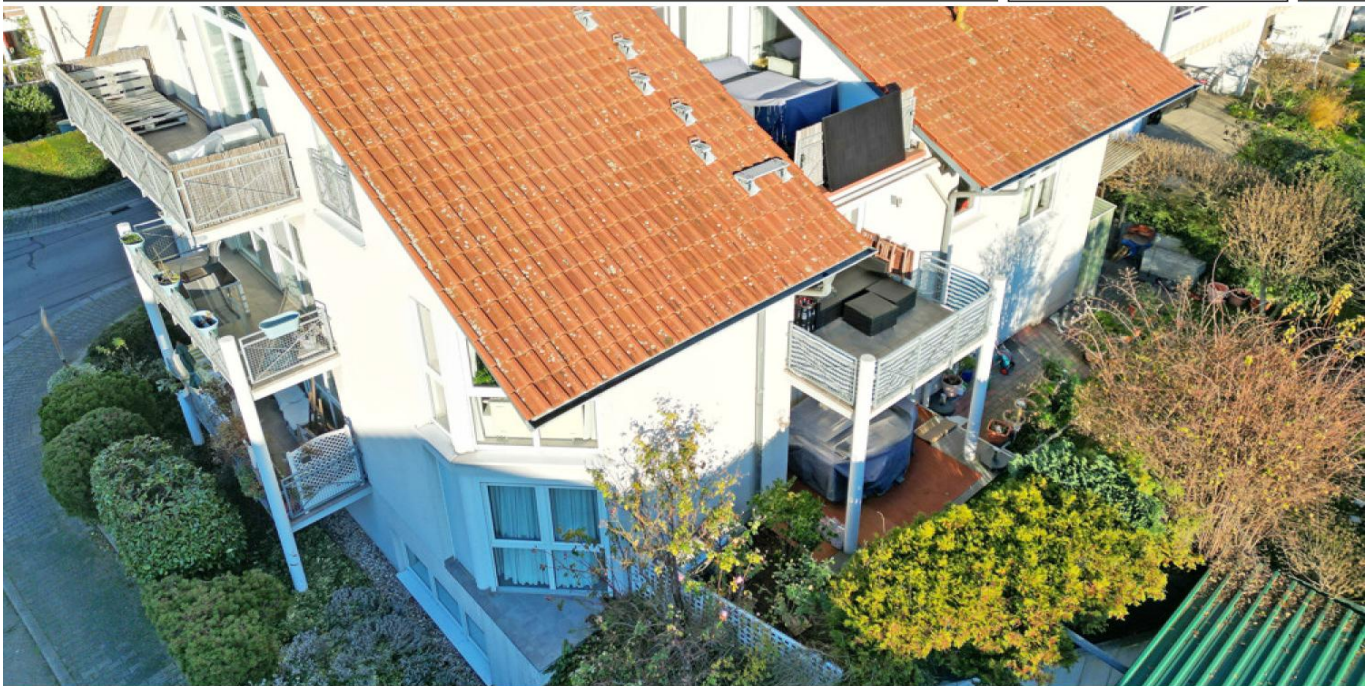


Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

# Spacious basement/ground floor maisonette in a central location in Hirschberg – well-maintained and versatile in its use

Property ID: 25239647



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

**PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166,02 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

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

Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## At a glance

Property ID	25239647
Living Space	ca. 166,02 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1995
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	585.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.10.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## A first impression

This spacious ground-floor apartment, with approximately 163.45 m<sup>2</sup> of living space, offers ideal conditions for sophisticated living. The four rooms comprise three well-proportioned bedrooms, an inviting living and dining area, and two full bathrooms. With its thoughtful layout, the property appeals to families as well as couples who value space and comfort. A particular highlight is the approximately 100 m<sup>2</sup> private garden – a sheltered outdoor area that offers families ample space to relax, play, and enjoy themselves. The apartment is located in a well-maintained multi-family building, constructed in 1995 using solid construction methods. Numerous modernizations and maintenance measures have been carried out over the years. Of particular note is the replacement of the heating system in 2021, ensuring modern and efficient heating operation. Also between 2013 and 2023, the terraces and balconies were newly insulated and sealed, all exposed concrete elements were renovated, and extensive painting work was carried out on and inside the building, giving the property an inviting and modern overall impression. The high-quality features of the apartment are evident in many details: High-quality tile floors provide a pleasant feel and are easy to clean. The large balcony extends the living area and invites you to spend relaxing hours outdoors. Two carport parking spaces belong to the apartment and offer convenient parking directly at the building. The communal spaces in the building are particularly practical for everyday life. A lockable bicycle storage room ensures the secure storage of bicycles. The separate laundry room with washing machines and dryers allows for easy laundry care, while the utility room provides additional storage space. The ground-floor apartment boasts a well-designed layout: Three quiet bedrooms offer ample privacy, and the two bathrooms—each with attractive fixtures—ensure comfort and flexibility in daily life. The spacious living area allows for versatile usage concepts and boasts an open, inviting atmosphere. The apartment is currently rented – a fact that may be particularly interesting for buyers seeking an attractive property as a stable long-term investment and who value continuous tenant occupancy. The property's location combines urban convenience with easy access to public transportation, shopping facilities, and leisure activities. Connections to both the city center and the surrounding area are excellent. In short, this well-maintained ground-floor apartment offers a modern home with thoughtful design, comfortable amenities, and a location that combines numerous advantages. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. We look forward to hearing from you.

**Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## **Details of amenities**

- **Fahrradraum**
- **Waschmaschinen- / Trockenraum**
- **Technikraum**
- **Balkon**
- **zwei Carport-Stellplätze**
- **Fliesen**

**Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## All about the location

Hirschberg an der Bergstraße, bestehend aus den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen, präsentiert sich als malerische Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar. Eine malerische Region zwischen Heidelberg und Mannheim an der südlichen Bergstraße.

Hirschberg hat ca. 9.500 Einwohner und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort und in wenigen Minuten Fußläufig oder mit dem Pkw zu erreichen. Die Gegend ist bekannt für ihre Weinproduktion, insbesondere für den Anbau des berühmten "Badischen Weins". Das milde Klima und die sanft abfallenden, sonnigen Weinberge am Fuße des Odenwaldes bieten ideale Bedingungen für edlen Wein-, Obst- und Tabakanbau. Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die Weinberge und in den vorderen Odenwald unternehmen.

Durch die direkte Verkehrsanbindung an die B3 sowie die A5 erreicht man die Metropolstädte Mannheim, Heidelberg und Weinheim in wenigen Minuten mit dem Pkw. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls gut entwickelt, wodurch die Erkundung der Region bequem möglich ist.

**Property ID: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

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: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## 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)