Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Charming ground floor apartment in the heart of Hirschberg – compact, well-maintained and ideal for singles or investors

Property ID: 25239648

PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 68,71 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 25239648 - 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: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

At a glance

Property ID	25239648
Living Space	ca. 68,71 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	265.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.10.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	78.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

The property

Property ID: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

The property

Property ID: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

The property

Property ID: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

The property

Property ID: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

The property

Property ID: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

A first impression

Welcome to an attractive opportunity to discover a well-maintained ground-floor apartment with sophisticated features in a sought-after residential area. Located in a multi-family building completed in 1995, this apartment offers approximately 66.86 m² of living space with a thoughtfully designed layout that combines modern comfort with a functional room arrangement. Upon entering, you are greeted by a spacious living and dining area, providing ample room for your individual furnishing ideas. Generous windows allow plenty of natural light to flood the space, creating a pleasant atmosphere. The heart of the apartment is the adjoining terrace, which offers direct access to the outdoors and enhances the living space. Thanks to its ground-floor location, the terrace is easily accessible – ideal for relaxing outdoors or as an extension of your living area. The separate kitchen is functionally designed and provides plenty of storage space for all your essential kitchen utensils. The bedroom offers a private retreat and sufficient space to personalize it to your needs. The bathroom has also been modernized and features timeless tiling. It includes a convenient shower, a sink, a toilet, and a washing machine connection, ensuring a comfortable and flexible daily life. Among the apartment's special features are tiled floors, which are easy to clean and meet current interior design standards. The heating system was replaced in 2021, and extensive renovations were carried out between 2013 and 2023: terraces and balconies received new insulation and waterproofing, all exposed concrete elements were repaired, and various painting work was completed. As a result, the apartment is in a contemporary condition and maintains a consistently well-kept appearance. Further advantages include the communal facilities such as the bicycle storage room, laundry room with washing machines and dryers, and a utility room – all convenient additions to your private living space. Your vehicle can be conveniently parked in the assigned parking space, ensuring hassle-free parking. The apartment is currently rented, presenting an attractive opportunity, particularly for those interested in investment. This guarantees an immediate rental income upon purchase. The high-quality fixtures and fittings contribute to the property's long-term value. The location boasts excellent infrastructure and proximity to all essential amenities and leisure activities. Numerous shops, doctors' offices, public transport, and recreational areas are within easy reach, contributing to a relaxed daily life. See for yourself this well-maintained ground-floor apartment and take advantage of the opportunity for a personal viewing. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Details of amenities

- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Terrasse
- Kfz-Stellplatz
- Fliesen

Property ID: 25239648 - 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: 25239648 - 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/(m²*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: 25239648 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com