

Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Well-maintained apartment on the 1st floor in a central location in Hirschberg – spacious layout & pleasant living environment

Property ID: 25239649



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

**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 89,96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25239649 - 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: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## At a glance

Property ID	25239649
Living Space	ca. 89,96 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	350.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25239649 - 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/m²a
Energy certificate valid until	17.10.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995



Property ID: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property





Property ID: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property





Property ID: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property





Property ID: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property





Property ID: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property





Property ID: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



**Property ID: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## A first impression

This well-maintained apartment, with approximately 88.89 m<sup>2</sup> of living space, presents itself as an attractive home for couples or singles who value modern living comfort and high-quality amenities. The building was constructed in 1995, has been continuously maintained, and has undergone extensive modernization in recent years, resulting in a property that impresses both visually and technically. The inviting hallway leads directly into the spacious living and dining area, which, thanks to its clear layout and southwest orientation, offers plenty of natural light. The adjacent, roomy kitchen is functionally designed and provides ample space for cooking enthusiasts. The apartment features a separate bedroom, whose generous size allows for flexible furnishing options and offers a peaceful retreat. The bathroom meets modern living standards: it is equipped with a bathtub, shower, toilet, and a timeless vanity, and a large window provides pleasant lighting and ventilation. A practical storage room within the apartment provides additional storage space. The high-quality tile floors underscore the contemporary character of the property and are easy to maintain. A particular highlight is the spacious balcony, perfect for relaxing in the sun on warm days. From here, you can enjoy a view of the surrounding greenery and unwind in a pleasant atmosphere at the end of the day. A carport and a parking space are available for vehicles – a welcome bonus, especially in a central location. The communal infrastructure also offers plenty: a laundry room with washing machines and dryers is available in the building. A separate bicycle storage room makes storing bicycles convenient and secure. There is also a utility room that can be used for additional storage. Regarding building services, the heating system was last updated and modernized in 2021. Furthermore, between 2013 and 2023, comprehensive new insulation and waterproofing of the terraces and balconies, renovation of all exposed concrete elements, and various painting work were carried out. These measures are reflected in the well-maintained condition of the entire property and ensure low energy consumption and long-term value retention. The apartment's location is ideal, offering easy access to the city center, public transportation, and nearby amenities. At the same time, you'll benefit from a quiet neighborhood and green outdoor spaces. This apartment combines modern comfort, an efficient floor plan, and durable construction into an attractive package. Those seeking a high-quality apartment in a prime location should consider scheduling a viewing. Take this opportunity to experience the advantages of this property for yourself!



Property ID: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Details of amenities

- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Balkon
- Carport
- Kfz-Stellplatz
- Fliesen

**Property ID: 25239649 - 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: 25239649 - 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 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: 25239649 - 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)