

Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Bright 2-room apartment on the 1st floor in Hirschberg – perfect for singles or investors

*Property ID: 25239650*



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

**PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68,71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25239650 - 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: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## At a glance

Property ID	25239650
Living Space	ca. 68,71 m <sup>2</sup>
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	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25239650 - 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: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## The property



Property ID: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## A first impression

This well-maintained apartment, built in 1995, offers a comfortable living experience with approximately 66.86 m<sup>2</sup> of living space and a well-designed layout. The apartment is located in a multi-family building that has been continuously maintained and modernized. The last comprehensive modernization took place in 2021, during which the heating system was replaced. Between 2013 and 2023, the terraces and balconies were also newly insulated and sealed, all exposed concrete elements were renovated, and various painting works were carried out. This is reflected in the overall excellent condition of the entire property. The apartment boasts an open and inviting floor plan: In addition to the spacious living room with access to the balcony, there is a separate bedroom that offers ample space for individual design options. The bathroom features modern fixtures and natural light. Tiled floors not only create a harmonious overall look but are also easy to clean and durable. The central heating system guarantees a comfortable living environment year-round. The upscale features include a private balcony and a parking space, eliminating the hassle of searching for a parking spot. Furthermore, a shared bicycle storage room and separate laundry and drying rooms are available, further enhancing living comfort. A utility room completes the functional amenities and ensures a tidy living environment. The apartment is currently rented, thus offering a solid future prospect for those seeking owner-occupancy. At the same time, the existing tenancy makes the property an attractive option for prospective buyers who value sustainable development and reliable rental income. The surrounding area offers all essential amenities and excellent public transport connections. Numerous shops, restaurants, and leisure activities are within easy reach. The location is characterized by a balanced blend of urban flair and a pleasant residential setting. The overall appeal of the property is enhanced by high-quality fixtures and fittings that combine functionality with attractive aesthetics. Improvements made in recent years guarantee long-term value retention. If you are looking for a well-maintained apartment in an attractive location, we recommend scheduling a personal viewing. Please contact us for further information or to arrange an appointment.

Property ID: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Details of amenities

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

**Property ID: 25239650 - 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 Metropolestädte 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: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25239650 - 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)