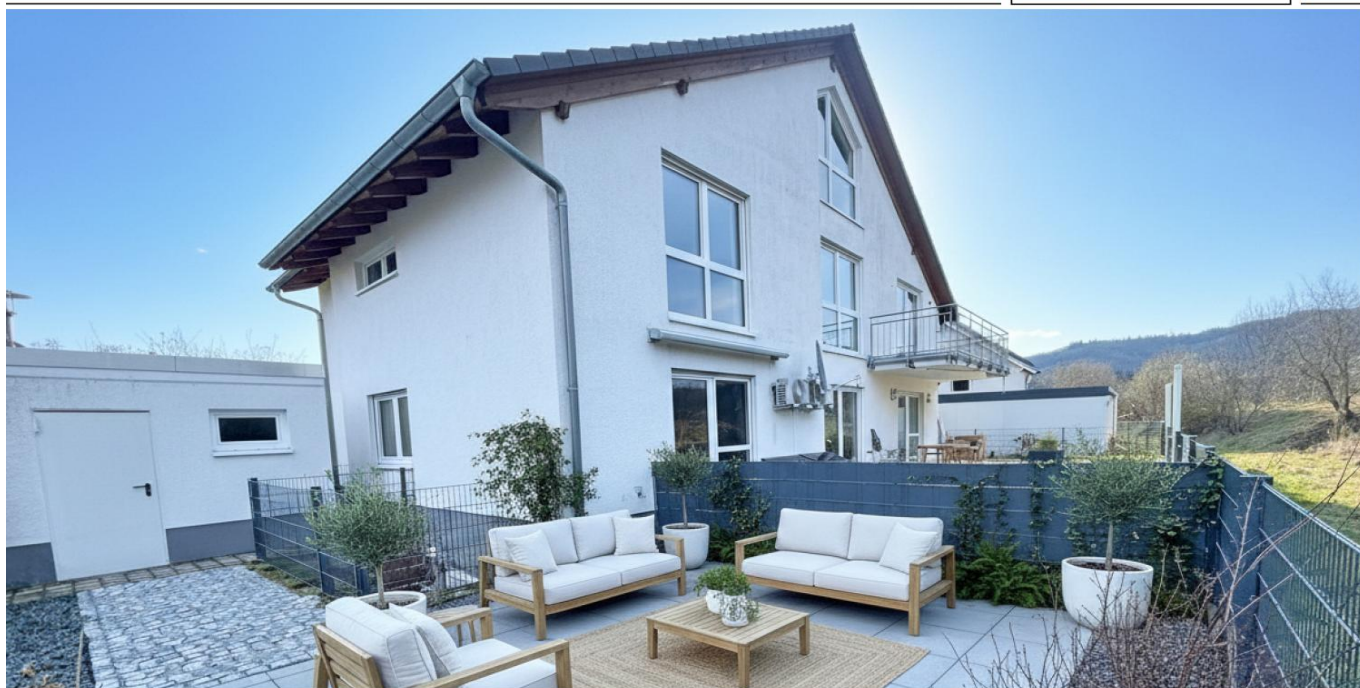


Hirschberg an der Bergstraße

Sonniger Wohnraum mit privatem Gartenanteil im Zweifamilienhaus – Energieeffizienzklasse A

Property ID: 26239675



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 628.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26239675 - 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: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

At a glance

Property ID	26239675
Living Space	ca. 134 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2015
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	628.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.01.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	49.33 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

The property



Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

The property



Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

The property



Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

The property



Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

The property



Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

The property



Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

The property



Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

The property



Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

The property



Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

The property



Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

The property



Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

A first impression

Hier präsentieren wir Ihnen eine gepflegte und hochwertige Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus, die durch ihre moderne Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und attraktive Lage überzeugt. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss eines im Jahr 2015 fertiggestellten Hauses und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 134 m² ausreichend Platz für Singles, Paare oder Familien, die Wert auf komfortables Wohnen legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung beeindrucken die hellen und lichtdurchfluteten Räume. Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Die hochwertige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet, was Kochen und gemeinsame Mahlzeiten besonders angenehm macht. Drei weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung und lassen sich flexibel nach individuellen Bedürfnissen gestalten. Das großzügige Tageslichtbad überzeugt mit einer geschmackvollen Ausstattung, bestehend aus Doppelwaschtisch, ebenerdiger Dusche und Badewanne. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das Dachstudio, das über eine Treppe innerhalb der Wohnung erreichbar ist. Mit einer Fläche von ca. 34 m² bietet dieser Bereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Homeoffice, Hobbyraum, Gäste- oder Jugendzimmer. Zusätzlich verfügt das Dachstudio über ein eigenes Badezimmer mit Dusche, was den Wohnkomfort auf dieser Ebene deutlich erhöht.

Auch technisch entspricht die Wohnung modernen Ansprüchen: Die Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für behagliche Wärme und ein angenehmes Raumklima. Zur Wohnung gehört ein eigener Gartenanteil, der zum Verweilen im Freien einlädt und vielseitig genutzt werden kann – sei es als Spielfläche, für Gartenliebhaber oder für gesellige Grillabende. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen sowohl eine Garage als auch ein Kfz-Stellplatz vor der Garage zur Verfügung, sodass komfortables und sicheres Parken gewährleistet ist.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. Große Fensterflächen, moderne Bodenbeläge und geschmackvolle Details schaffen ein wohnliches Ambiente, das einen sofortigen Einzug ermöglicht.

Die Lage in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend bietet eine ideale Kombination aus angenehmer Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in kurzer

Distanz.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Details of amenities

- Gas-Brennwerttherme (Vaillant Gasbrennwerttherme Ecotec 22KW komplett) mit Solarkollektoren (4 Kollektoren) und separatem Warmwasserspeicher (300 l)
- Solarthermie für Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Verglasung aus 3-fach-Wärmeschutzglas, Uw-Wert 0,6
- Garage mit vorgelagertem Stellplatz
- privat nutzbarer Gartenanteil
- elektrische Rollläden bei bodentiefen Fenstern
- Balkon
- Einbauküche
- separates Gäste-WC
- Trockenraum im Keller
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Wasserenthärtungsanlage

Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

All about the location

Die Immobilie liegt in einer gefragten und ruhigen Wohngegend im Hirschberger Ortsteil Großsachsen und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur, kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso sind Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote gut erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Standort besonders attraktiv machen.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sowie die Autobahn A5 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Weinheim, Heidelberg und Mannheim. Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut und bietet regelmäßige Bus- und Bahnverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Darüber hinaus überzeugt die Lage durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die naturnahe Umgebung mit Weinbergen, Feldern und Spazierwegen lädt zu Aktivitäten im Freien ein und schafft einen gelungenen Ausgleich zum Alltag. Insgesamt verbindet die Lage urbane Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und ruhiges Wohnen auf besonders angenehme Weise.

Property ID: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 49.33 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 26239675 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com