

Hirschberg an der Bergstraße

## Encantador apartamento tipo dúplex con vistas despejadas a la vegetación circundante.

Número de propiedad: 25239654



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

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79,59 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## De un vistazo

Número de propiedad	25239654	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 79,59 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2024
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1970	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.08.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



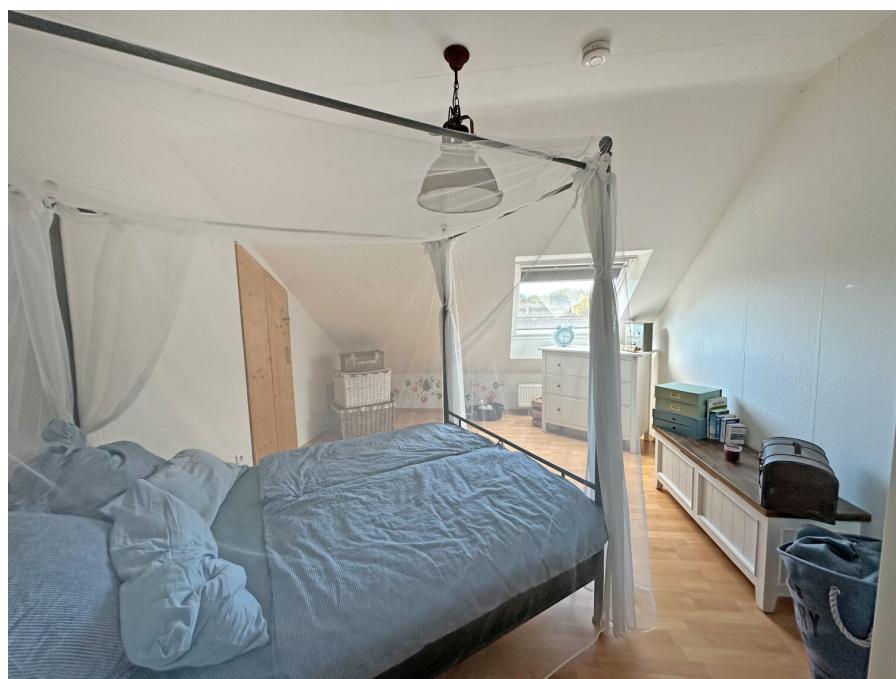
Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



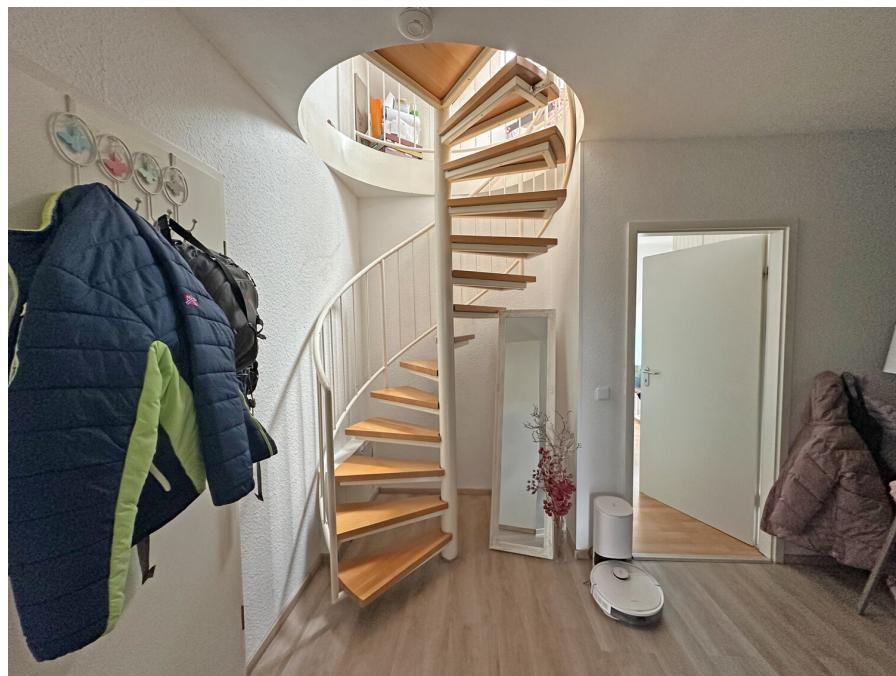
Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Una primera impresión

Este encantador dúplex, construido en 1998, ofrece aproximadamente 80 metros cuadrados de espacio habitable. Su singular distribución en dos plantas crea una experiencia de vida abierta pero bien organizada. En la planta superior, un acogedor recibidor conduce al luminoso salón-comedor. Desde aquí, se accede al balcón, un agradable espacio exterior para relajarse. Esta planta también incluye un dormitorio de buen tamaño, una cocina independiente y un baño, conformando una distribución clara y funcional. Una escalera conduce al ático, que sirve como rincón privado del apartamento. Aquí encontrará un recibidor con múltiples usos y una habitación infantil adicional, que realza a la perfección el concepto de dúplex. El apartamento también cuenta con características modernas, como ventanas de triple acristalamiento y persianas enrollables con energía solar, que garantizan un clima interior confortable y una mayor comodidad. Los suelos de baldosas y laminados crean un ambiente acogedor y de fácil mantenimiento. Una plaza de aparcamiento exclusiva completa esta atractiva oferta. Hirschberg an der Bergstraße es una de las zonas residenciales más codiciadas de la región. La ciudad ofrece una excelente infraestructura, está a poca distancia de todos los servicios esenciales y un entorno natural caracterizado por viñedos y el bosque de Odenwald, lo que ofrece una amplia gama de oportunidades recreativas. Este apartamento dúplex combina una ubicación atractiva con una distribución bien diseñada y características modernas: una oportunidad de inversión sólida y con futuro. Contáctenos para concertar una visita.

Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Detalles de los servicios

- Dreifachverglasung
- Doppelverglasung
- Solarrollläden
- Balkon
- Offene Küche
- Fliesenboden
- Laminatboden
- Stellplatz

Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Todo sobre la ubicación

Hirschberg an der Bergstraße, bestehend aus den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen, ist eine attraktive Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar, gelegen zwischen Heidelberg und Mannheim an der sonnigen südlichen Bergstraße. Die Gemeinde zählt rund 9.500 Einwohner und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden und bequem zu Fuß oder mit dem Pkw erreichbar.

Die Region ist bekannt für ihre lange Weinbautradition. Das milde Klima sowie die sonnigen, sanft abfallenden Hänge am Fuße des Odenwaldes schaffen ideale Voraussetzungen für den Anbau des renommierten Badischen Weins, ebenso wie für Obst- und Tabakkulturen. Die umliegenden Weinberge und der vordere Odenwald laden zu Spaziergängen, Wanderungen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Dank der direkten Anbindung an die B3 und die Autobahn A5 erreicht man Städte wie Mannheim, Heidelberg und Weinheim in wenigen Minuten mit dem Auto. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut, sodass sich die gesamte Region schnell und unkompliziert erschließen lässt.

Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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