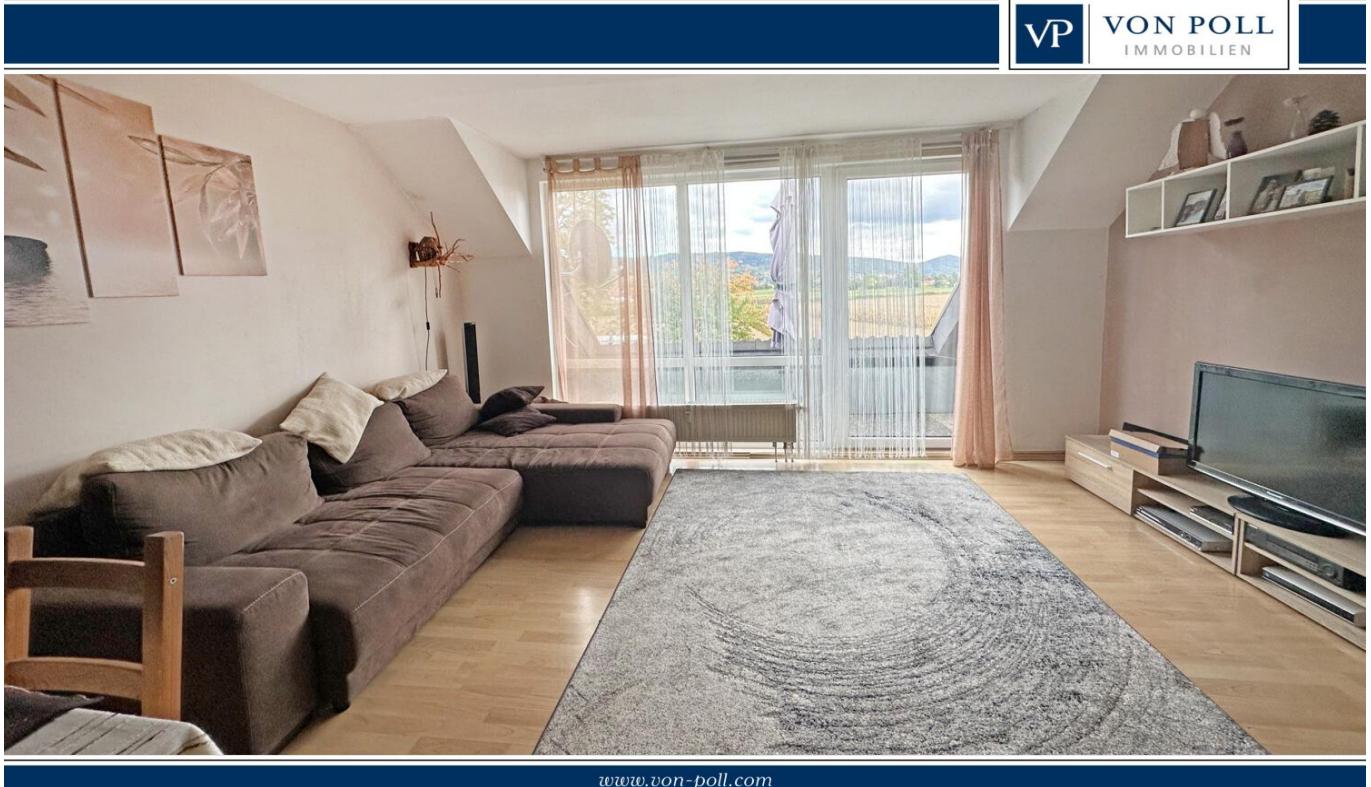


Hirschberg an der Bergstraße

## Atractivo apartamento de dos plantas con balcón soleado.

**Número de propiedad: 25239656**



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

**PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74,3 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

Número de propiedad: 25239656 - 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: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## De un vistazo

Número de propiedad	25239656	Precio de compra	235.000 EUR
Superficie habitable	ca. 74,3 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	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: 25239656 - 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

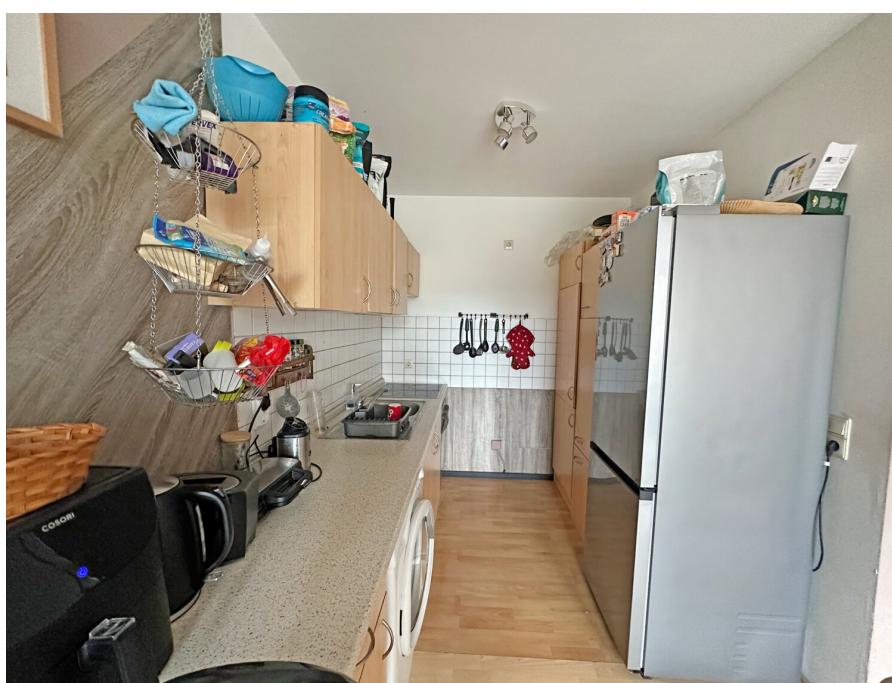
Número de propiedad: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



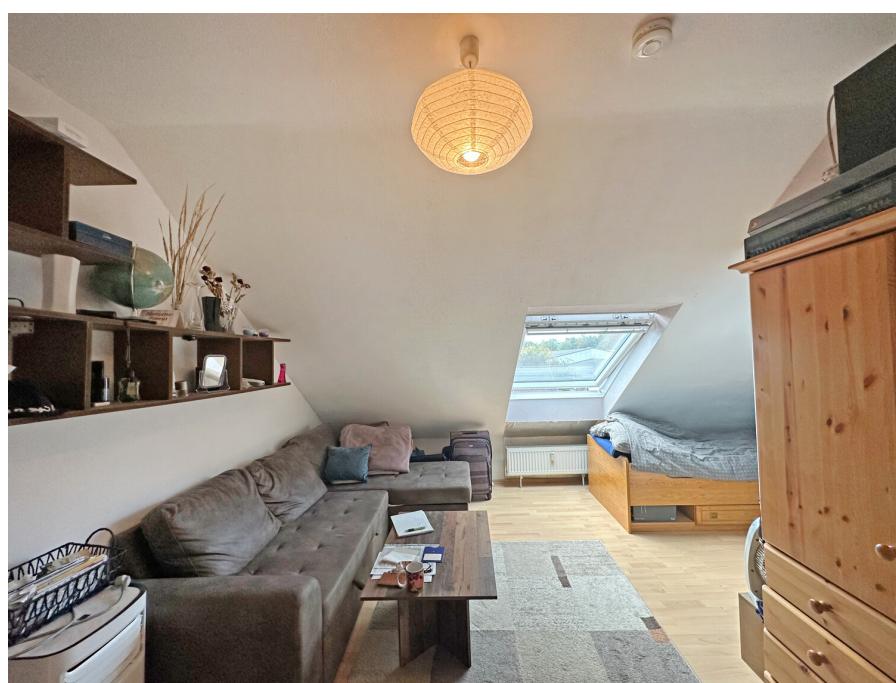
Número de propiedad: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Una primera impresión

Este apartamento dúplex, construido en 1998, ofrece aproximadamente 74 metros cuadrados de espacio habitable, caracterizado por su luminosidad, líneas limpias y un carácter encantador. Las estancias son acogedoras y crean una combinación equilibrada de confort y calidez. En la planta superior, un acogedor pasillo conduce al dormitorio, un baño, una cocina independiente y un luminoso salón. El salón se abre al balcón, ofreciendo un espacio adicional para relajarse al aire libre. Su tamaño y luz natural permiten distribuciones flexibles y ofrecen amplio margen para ideas de diseño personalizadas. Una escalera conduce a la planta superior, donde una versátil antesala da acceso a otro dormitorio y a una habitación independiente ideal como estudio, habitación de invitados o sala de ocio, ofreciendo aún más flexibilidad. El apartamento cuenta con elementos atemporales y de fácil mantenimiento que enriquecen la vida cotidiana. El suelo laminado en el salón crea un ambiente cálido y acogedor, mientras que los azulejos en la cocina y el baño garantizan funcionalidad y durabilidad. Una plaza de aparcamiento privada completa la oferta y ofrece mayor comodidad. Su ubicación en Hirschberg an der Bergstraße combina tranquilidad con desplazamientos cortos y una proximidad inmediata a la naturaleza. La consolidada zona residencial, la excelente infraestructura y la proximidad a los viñedos y al bosque de Odenwald hacen de esta ubicación un lugar especialmente atractivo para quienes valoran una alta calidad de vida. Este dúplex ofrece una distribución bien diseñada, un ambiente confortable y una ubicación privilegiada, ideal para diferentes etapas de la vida. Contáctenos para concertar una visita.

Número de propiedad: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25239656 - 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: 25239656 - 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.

Número de propiedad: 25239656 - 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)