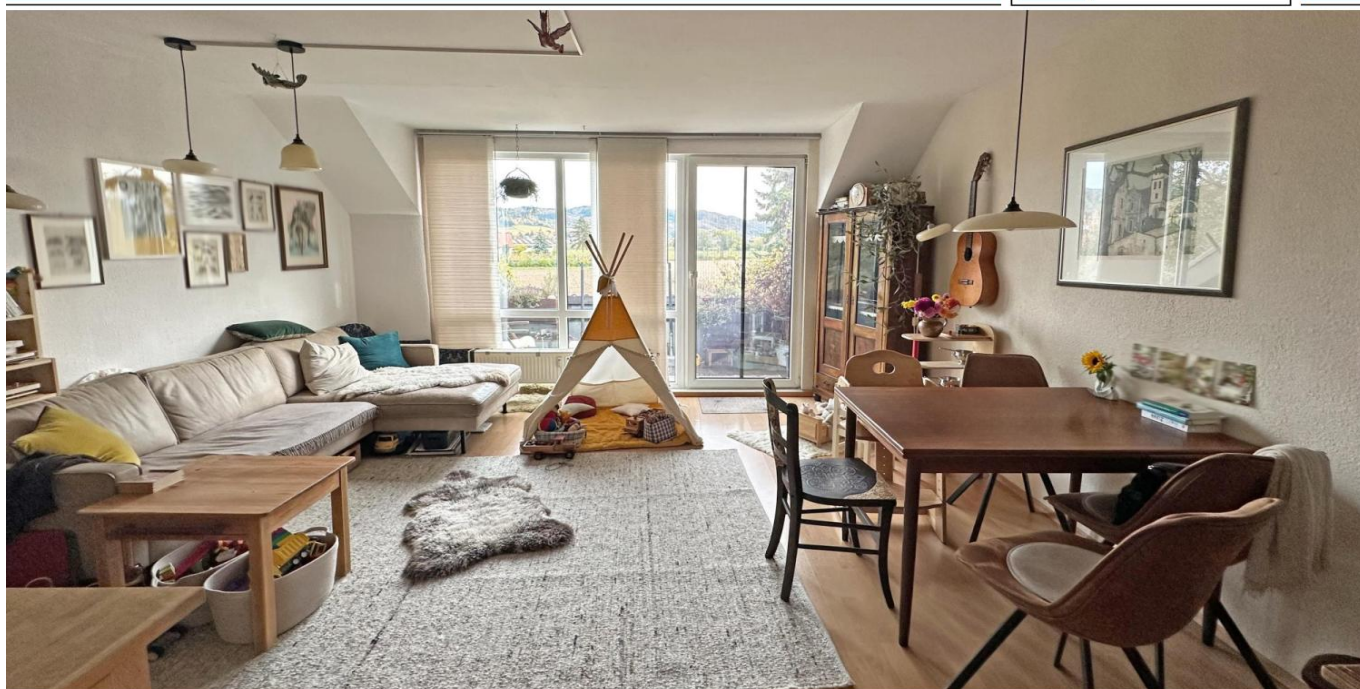


Hirschberg an der Bergstraße

# Luminoso apartamento dúplex con balcón y vistas panorámicas.

Número de propiedad: 25239653



[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: 25239653 - 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: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25239653                           |
| Superficie habitable | ca. 74,3 m²                        |
| Habitaciones         | 4                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1970                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 235.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Dúplex                                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Jardín / uso compartido, Balcón                                           |

Número de propiedad: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 04.08.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 92.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1970                   |

Número de propiedad: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



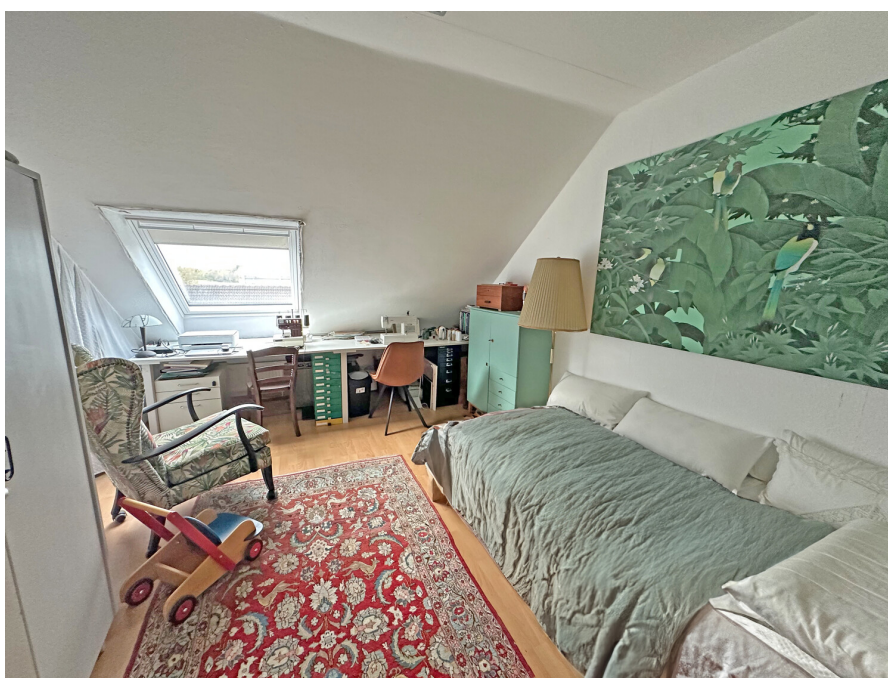
Número de propiedad: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propiedad



Número de propiedad: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Una primera impresión

Este espacioso dúplex, construido en 1998, ofrece aproximadamente 74 metros cuadrados de espacio habitable distribuidos en dos plantas, con una distribución armoniosa y bien diseñada. El salón-comedor se abre a la cocina americana, creando un acogedor espacio para cocinar, disfrutar y relajarse. Desde el salón se accede al balcón, que añade un relajante oasis al aire libre. Una escalera conduce a la planta superior, que consta de un recibidor versátil y dos habitaciones adicionales, ideales como dormitorios y un estudio o despacho, que ofrecen un espacio privado adicional. Características modernas como ventanas de triple acristalamiento y persianas enrollables con energía solar garantizan la eficiencia energética y el confort. Los suelos de baldosas y laminados ofrecen una agradable combinación de funcionalidad y comodidad. Una plaza de aparcamiento privada completa la oferta y proporciona mayor comodidad. El dúplex se encuentra en Hirschberg, una codiciada zona residencial en la Bergstrasse. Su ubicación tranquila, las cortas distancias y la proximidad a la naturaleza lo hacen particularmente atractivo y propicio para un estilo de vida agradable. Contáctenos para concertar una visita.

**Número de propiedad: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25239653 - 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: 25239653 - 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 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.

**Número de propiedad: 25239653 - 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)**