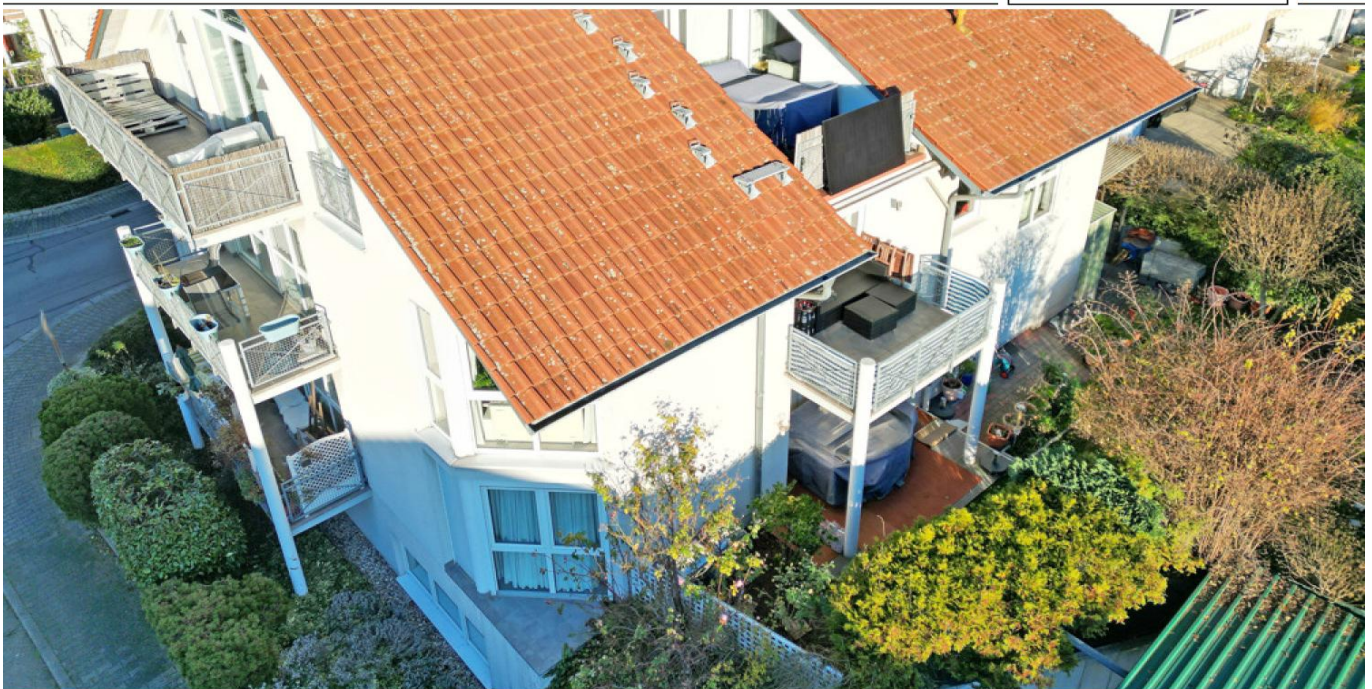


Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Amplio dúplex en planta baja/sótano en una ubicación central en Hirschberg, bien mantenido y versátil en su uso.

Número de propiedad: 25239647



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 166,02 m² • HABITACIONES: 4

**Número de propiedad: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen**

- 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: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen**

De un vistazo

Número de propiedad	25239647
Superficie habitable	ca. 166,02 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	585.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	78.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	17.10.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

**Número de propiedad: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen**

Una primera impresión

Este espacioso apartamento en planta baja, con aproximadamente 163,45 m² de superficie habitable, ofrece las condiciones ideales para una vida sofisticada. Sus cuatro estancias incluyen tres dormitorios bien proporcionados, un acogedor salón-comedor y dos baños completos. Con su cuidada distribución, la propiedad es ideal tanto para familias como para parejas que valoran el espacio y la comodidad. Un punto a destacar es el jardín privado de aproximadamente 100 m², una zona exterior protegida que ofrece a las familias un amplio espacio para relajarse, jugar y disfrutar. El apartamento se encuentra en un edificio plurifamiliar en buen estado, construido en 1995 con sólidos métodos de construcción. Se han realizado numerosas modernizaciones y mantenimiento a lo largo de los años. Cabe destacar la sustitución del sistema de calefacción en 2021, lo que garantiza un funcionamiento moderno y eficiente. Además, entre 2013 y 2023, se aislaron y sellaron las terrazas y balcones, se renovaron todos los elementos de hormigón visto y se realizaron extensas obras de pintura en el interior y el exterior del edificio, lo que le da a la propiedad una impresión general acogedora y moderna. La alta calidad del apartamento se refleja en numerosos detalles: los suelos de baldosas de alta calidad ofrecen un ambiente agradable y son fáciles de limpiar. El amplio balcón amplía la sala de estar e invita a disfrutar de horas de relax al aire libre. El apartamento cuenta con dos plazas de aparcamiento techado que ofrecen un cómodo estacionamiento directamente en el edificio. Las zonas comunes del edificio son especialmente prácticas para el día a día. Un guardabicicletas con cerradura garantiza el almacenamiento seguro de las bicicletas. El lavadero independiente, con lavadoras y secadoras, facilita el cuidado de la ropa, mientras que el cuarto de servicio ofrece espacio de almacenamiento adicional. El apartamento, ubicado en la planta baja, cuenta con una distribución bien diseñada: tres tranquilos dormitorios ofrecen amplia privacidad, y los dos baños, cada uno

con elegantes sanitarios, garantizan comodidad y flexibilidad en el día a día. La espaciosa sala de estar permite diversos usos y crea un ambiente abierto y acogedor. El apartamento está actualmente alquilado, lo que puede ser especialmente interesante para quienes buscan una propiedad atractiva como inversión estable a largo plazo y valoran la ocupación continua. La ubicación de la propiedad combina la comodidad urbana con un fácil acceso al transporte público, tiendas y actividades de ocio. Las conexiones con el centro de la ciudad y los alrededores son excelentes. En resumen, este apartamento en planta baja, bien cuidado, ofrece un hogar moderno con un diseño cuidado, comodidades y una ubicación que combina numerosas ventajas. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita. Esperamos su contacto.

**Número de propiedad: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen**

Detalles de los servicios

- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Balkon
- zwei Carport-Stellplätze
- Fliesen

**Número de propiedad: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen**

Todo sobre la ubicación

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 Metropolstädte 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.

**Número de propiedad: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen**

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 78.00 kwh/(m²*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 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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /
Leutershausen**

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com