

Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Apartamento bien cuidado en el primer piso en una ubicación central en Hirschberg: distribución espaciosa y un ambiente agradable.

Número de propiedad: 25239649



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

PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89,96 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

**Número de propiedad: 25239649 - 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: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen**

## De un vistazo

Número de propiedad	25239649	Precio de compra	350.000 EUR
Superficie habitable	ca. 89,96 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Modernización / Rehabilitación	2021
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1995	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25239649 - 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 <sup>2</sup> 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: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen

## La propiedad



**Número de propiedad: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen**

## **La propiedad**



**Número de propiedad: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen**

## Una primera impresión

Este apartamento bien cuidado, con aproximadamente 88,89 m<sup>2</sup> de superficie habitable, se presenta como un hogar atractivo para parejas o personas solteras que valoran la comodidad de una vida moderna y servicios de alta calidad. El edificio, construido en 1995, ha sido objeto de un continuo mantenimiento y una amplia modernización en los últimos años, dando como resultado una propiedad que impresiona tanto visual como técnicamente. El acogedor recibidor conduce directamente al espacioso salón-comedor, que, gracias a su distribución despejada y orientación suroeste, ofrece abundante luz natural. La espaciosa cocina contigua tiene un diseño funcional y ofrece amplio espacio para los amantes de la cocina. El apartamento cuenta con un dormitorio independiente, cuyo generoso tamaño permite opciones de mobiliario flexibles y ofrece un remanso de paz. El baño cumple con los estándares de vida modernos: está equipado con bañera, ducha, inodoro y un tocador clásico, y un gran ventanal proporciona una agradable iluminación y ventilación. Un práctico trastero dentro del apartamento ofrece espacio adicional. Los suelos de baldosas de alta calidad realzan el carácter contemporáneo de la propiedad y son de fácil mantenimiento. Un atractivo especial es el espacioso balcón, perfecto para relajarse bajo el sol en los días cálidos. Desde aquí, podrá disfrutar de las vistas de la vegetación circundante y relajarse en un ambiente agradable al final del día. Dispone de una cochera y una plaza de aparcamiento para vehículos, una ventaja adicional, especialmente en una ubicación céntrica. La infraestructura comunitaria también ofrece una gran variedad: el edificio cuenta con una lavandería con lavadoras y secadoras. Un guardabicicletas independiente permite guardar las bicicletas de forma cómoda y segura. También hay un trastero que puede utilizarse como espacio de almacenamiento adicional. En cuanto a los servicios del edificio, la calefacción se actualizó y modernizó por última vez en 2021. Además, entre 2013 y 2023, se realizaron nuevos aislamientos e impermeabilizaciones integrales de las terrazas y balcones, la renovación de todos los elementos de hormigón visto y diversas obras de pintura. Estas medidas se reflejan en el buen estado de toda la propiedad y garantizan un bajo consumo energético y la retención de su valor a largo plazo. La ubicación del apartamento es ideal, con fácil acceso al centro de la ciudad, el transporte público y los servicios cercanos. Al mismo tiempo, se beneficiará de un barrio tranquilo y de amplias zonas verdes al aire libre. Este apartamento combina comodidad moderna, una distribución eficiente y una construcción resistente en un paquete atractivo. Si busca un apartamento de alta calidad en una ubicación privilegiada, considere programar una visita. ¡Aproveche esta oportunidad para descubrir las ventajas de esta propiedad!

**Número de propiedad: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen**

## **Detalles de los servicios**

- **Fahrradraum**
- **Waschmaschinen- / Trockenraum**
- **Technikraum**
- **Balkon**
- **Carport**
- **Kfz-Stellplatz**
- **Fliesen**

**Número de propiedad: 25239649 - 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: 25239649 - 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/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße /  
Leutershausen**

## **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)**