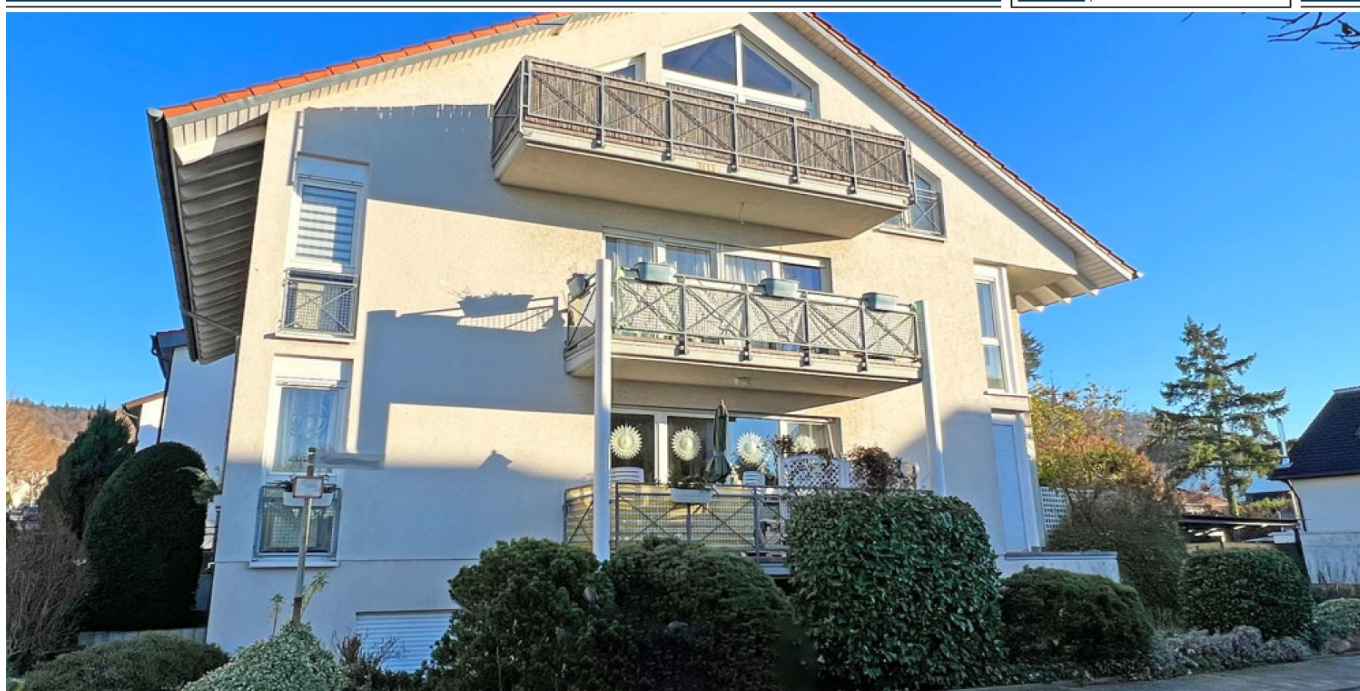


Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Luminoso apartamento de 2 habitaciones en el primer piso en Hirschberg, perfecto para solteros o inversores.

Número de propiedad: 25239650



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 68,71 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25239650 - 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: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

De un vistazo

Número de propiedad	25239650
Superficie habitable	ca. 68,71 m ²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	265.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	17.10.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	78.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Una primera impresión

Este apartamento, construido en 1995 y en perfecto estado de conservación, ofrece una cómoda experiencia de vida con aproximadamente 66,86 m² de espacio habitable y una distribución impecable. Se encuentra en un edificio plurifamiliar en constante mantenimiento y modernización. La última modernización integral se llevó a cabo en 2021, durante la cual se sustituyó el sistema de calefacción. Entre 2013 y 2023, se renovaron el aislamiento y sellado de las terrazas y balcones, se renovaron todos los elementos de hormigón visto y se realizaron diversas obras de pintura. Esto se refleja en el excelente estado general de toda la propiedad. El apartamento cuenta con una distribución abierta y acogedora: además del amplio salón con acceso al balcón, hay un dormitorio independiente que ofrece amplio espacio para personalizar su decoración. El baño cuenta con grifería moderna y luz natural. Los suelos de baldosas no solo crean una imagen general armoniosa, sino que también son fáciles de limpiar y duraderos. El sistema de calefacción central garantiza un ambiente confortable durante todo el año. Entre las comodidades de lujo se incluyen un balcón privado y una plaza de aparcamiento, lo que elimina la molestia de buscar aparcamiento. Además, dispone de un trastero compartido para bicicletas y cuartos de lavado y secado independientes, lo que mejora aún más la comodidad de la vivienda. Un lavadero completa las comodidades funcionales y garantiza un ambiente de vida ordenado. El apartamento está actualmente alquilado, lo que ofrece una sólida perspectiva de futuro para quienes buscan vivir en propiedad. Al mismo tiempo, el arrendamiento existente convierte la propiedad en una opción atractiva para quienes valoran un desarrollo sostenible y una renta estable. Los alrededores ofrecen todos los servicios esenciales y excelentes conexiones de transporte público. Numerosas tiendas, restaurantes y actividades de ocio están a poca distancia. La ubicación se caracteriza por una combinación equilibrada de estilo urbano y un agradable entorno residencial. El atractivo general de la propiedad se ve reforzado por los acabados de alta calidad que combinan funcionalidad con una estética atractiva. Las mejoras realizadas en los últimos años garantizan la retención del valor a largo plazo. Si busca un apartamento bien cuidado en una ubicación atractiva, le recomendamos programar una visita personal. Contáctenos para obtener más información o concertar una cita.

Número de propiedad: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25239650 - 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: 25239650 - 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 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: 25239650 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com