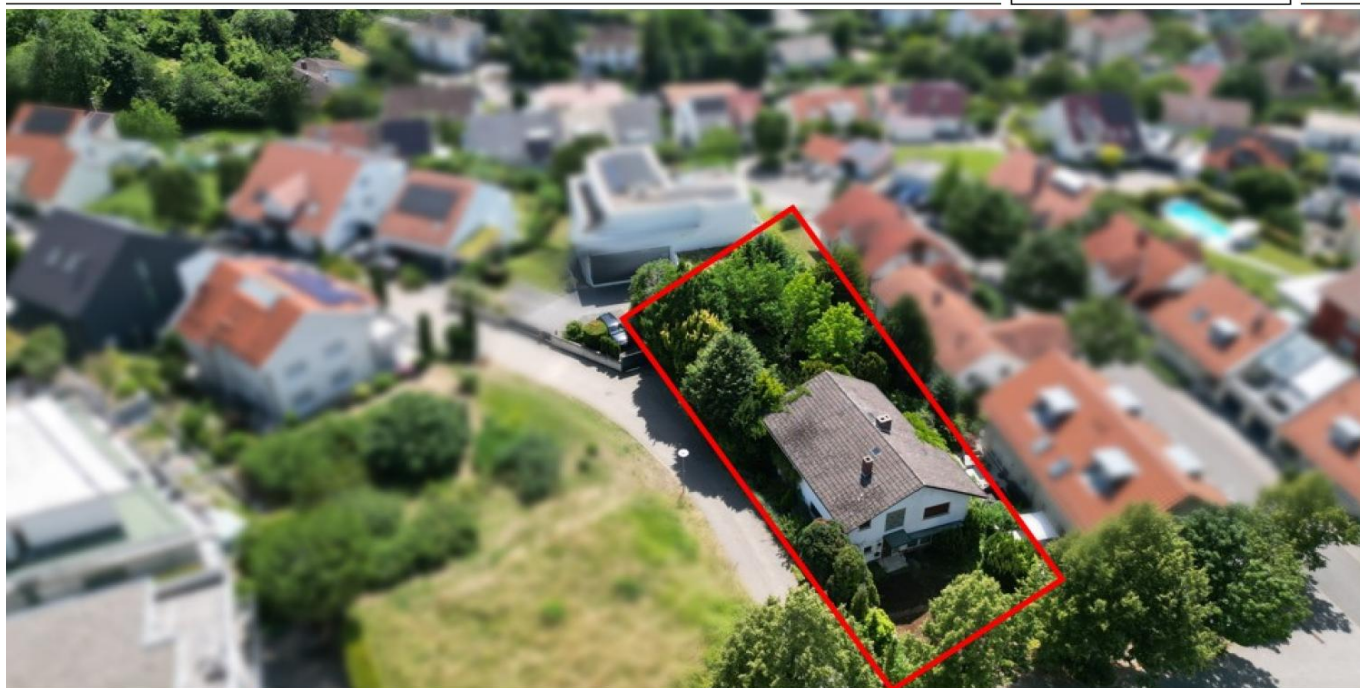


Hirschberg an der Bergstraße

Casa unifamiliar independiente para reformar en una parcela espaciosa en una ubicación atractiva.

Número de propiedad: 25239658



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 167 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m²

Número de propiedad: 25239658 - 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: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

De un vistazo

Número de propiedad	25239658	Precio de compra	690.000 EUR
Superficie habitable	ca. 167 m²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	2		
Año de construcción	1964		

Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	08.11.2033	Demanda de energía final	388.30 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propiedad



Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propiedad



Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propiedad



Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propiedad



Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propiedad



Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propiedad



Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propiedad



Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Una primera impresión

Construida en 1964, esta propiedad ofrece diversas posibilidades de desarrollo, ya sea mediante una reforma integral o una demolición y posterior nueva construcción. La casa unifamiliar se asienta sobre una parcela de aproximadamente 678 m² y ofrece unos 167 m² de superficie habitable. Su distribución clásica, con un total de siete habitaciones bien proporcionadas, ofrece amplio espacio y flexibilidad, ideal para familias o para combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo. La casa se encuentra en una tranquila zona residencial en la ladera superior, con vistas a la llanura del Rin desde la planta superior y el balcón. El bosque y los viñedos están a solo unos minutos a pie. El amplio jardín está orientado al sur, y el espacioso balcón en forma de L y la gran terraza parcialmente cubierta en forma de L también están orientadas al sur y al oeste. El edificio necesita una reforma integral. La estructura existente puede servir de base para una mejora completa en términos de eficiencia energética, técnica y estética. Como alternativa, la parcela es ideal para una nueva construcción, permitiéndole crear una casa moderna a su medida. La casa actualmente cuenta con calefacción central de gasóleo. El equipamiento es de primera calidad, tanto en materiales como en tecnología de construcción. En el interior, se han conservado encantadores detalles originales, como el clásico suelo de parqué en varias estancias, lo que confiere a la casa un carácter especial. Según el plan urbanístico, la propiedad tiene una superficie construida (GRZ) de 0,2. No se especifica una superficie construida (GFZ), lo que ofrece a los posibles propietarios un margen adicional para la planificación y el diseño individualizados, naturalmente dentro del marco de la normativa local de construcción. Su ubicación tranquila y bien comunicada, con una infraestructura consolidada, resulta especialmente atractiva: cerca de tiendas, colegios y actividades de ocio, la convierte en un lugar ideal para familias, profesionales o quienes buscan tranquilidad. Esta propiedad ofrece la oportunidad de realizar un proyecto residencial individual en una ubicación muy solicitada, ya sea mediante una cuidadosa renovación de la estructura existente o una nueva construcción moderna. Estaremos encantados de invitarle a una visita personal. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Detalles de los servicios

- Parkett
- teilweise überdachte Terrasse
- Balkon
- GRZ: 0,2
- Außenstellplätze Im Hof vorhanden
- Großzügiger Speicher mit viel Platz für Ablage- und Stauraummöglichkeiten

Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Todo sobre la ubicación

Hirschberg an der Bergstraße liegt malerisch zwischen dem Odenwald und der Rheinebene, eingebettet in eine der reizvollsten Landschaften der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihren hohen Wohnwert, ihre landschaftliche Schönheit und die ausgewogene Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe aus. Mit den Ortsteilen Leutershausen und Großsachsen verfügt Hirschberg über gewachsene Ortskerne mit historischem Charakter, gepflegte Wohngebiete sowie eine hervorragende Lebensqualität für alle Altersgruppen.

Die umliegende Natur mit ihren Weinbergen, Wiesen und Wäldern lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein und bietet auch im Alltag zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Gleichzeitig profitiert der Standort von der zentralen Lage zwischen den Städten Heidelberg und Mannheim, die jeweils in nur wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Auch die benachbarte Stadt Weinheim mit ihrer attraktiven Altstadt, vielfältigen Gastronomie und einem breiten Kulturangebot liegt praktisch vor der Haustür.

Verkehrstechnisch ist Hirschberg bestens angebunden: Die direkte Nähe zur Bundesstraße B3 sowie zur Autobahn A5 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze. Heidelberg erreicht man mit dem Auto in etwa 10 Minuten, Mannheim in rund 15 Minuten. Für Pendler besonders vorteilhaft ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die Straßenbahnlinie 5 durchquert die Gemeinde und bietet regelmäßige Verbindungen nach Mannheim, Weinheim und Heidelberg – mit kurzen Taktzeiten und komfortabler Erreichbarkeit. Ergänzt wird das Angebot durch Buslinien sowie einen bedarfsgesteuerten Ruftaxi-Service, der auch in den Abendstunden und am Wochenende eine flexible Mobilität gewährleistet.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie ärztliche Versorgung sind im Ort vorhanden. Familien profitieren von mehreren Kindergärten, Grundschulen und einem regen Vereinsleben. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Schriesheim, Ladenburg und Weinheim und sind problemlos mit dem Bus oder der Straßenbahn erreichbar.

Insgesamt bietet Hirschberg an der Bergstraße eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung – ein attraktiver Wohnort für Menschen, die die Nähe zur Stadt schätzen, ohne auf Ruhe und Lebensqualität verzichten zu wollen.

Número de propiedad: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 388.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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