

Hirschberg an der Bergstraße

# Lichtdurchflutetes Reihenendhaus mit Dachterrasse und wundervollem Blick in die Rheinebene

CODE DU BIEN: 22239384



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

PRIX D'ACHAT: 648.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 505 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22239384
Surface habitable	ca. 157 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2003
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	648.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 24 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	15.12.2024
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Une première impression

Dieses schöne Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen Lage von Hirschberg - Leutershausen. Durch die einzigartige Hanglage sowie die Raumaufteilung über verschiedenen Etagen, bietet die Immobilie genügend Rückzugsmöglichkeiten. Die Treppe im Eingangsbereich führt hinauf zur Ebene 5 und somit zum Herzen dieser einzigartigen Doppelhaushälfte, dem großen offenen Wohn-Essbereich mit hohen Decken und der darüber liegenden Galerie. Durch die Galerie hindurch gelangen Sie in das Schlafzimmer, sowie das Badezimmer. Diese gesamte Ebene hat bodentiefe Fenster, ist lichtdurchflutet und lädt zu gemütlichen Familienabenden ein. Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene die geräumige Küche und ein Gäste-WC. Der offene Wohn-Essbereich führt zur Dachterrasse mit dem atemberaubenden Blick in die Rheinebene, diese ist ein weiteres Highlight dieses Hauses. Durch den Eingangsbereich gelangen Sie außerdem zu Ebene 2 und 3. Auf dieser Ebene befinden sich ein weiteres Zimmer mit Zugang zur nördlich ausgerichteten Terrasse, sowie ein weiteres Badezimmer. Der geräumige Kellerraum, welcher sich in der Ebene 1 befindet bietet Ihnen genügend Stauraum. Das Gesamtbild dieser Immobilie wird durch die geräumige Garage, welche über einen direkten Zugang zum Haus verfügt, abgerundet. Abgerundet wird das Bild der Immobilie durch eine Garage und einen Stellplatz vor dem Haus. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vom Charme dieser Immobilie verzaubern.

CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Rollläden
- Sicherheitstür Dreifachverriegelung
- Türklingel Kamerasystem von Siedle
- Fliesen
- Galerie
- Dachterrasse mit Blick in die Rheinebene
- Terrasse
- Garage

CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Tout sur l'emplacement

Hirschberg, Ortsteil Leutershausen liegt malerisch eingebettet zwischen Heidelberg und Weinheim an der südlichen Bergstraße. Zusammen mit dem Nachbarort Großsachsen bildet es die Gemeinde Hirschberg. Diese hat ca. knapp 10.000 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 Straßenbahn (OEG) verkehrt in den morgendlichen und abendlichen Stoßzeiten alle 10 Minuten in Richtung Heidelberg und Mannheim. Trotz sehr ruhiger Wohnlage hat man eine direkte Verkehrsanbindung an die B3 sowie die A5, mit welchen man die Metropolstädte Mannheim, Heidelberg und Weinheim zügig erreichen kann. Die Autobahnauffahrt liegt ca. 6 bis 7 Minuten entfernt. Die Entfernung nach Karlsruhe und Frankfurt am Main betragen jeweils nur 70 km. 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.

CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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