

Hirschberg an der Bergstraße

## Charmant appartement en duplex avec vue imprenable sur la verdure environnante.

CODE DU BIEN: 25239654



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

**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79,59 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25239654 - 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: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239654
Surface habitable	ca. 79,59 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation finale d'énergie	<b>92.00 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>04.08.2035</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1970</b>

CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Une première impression

Ce charmant appartement en duplex, construit en 1998, offre environ 80 mètres carrés de surface habitable. Son agencement unique sur deux niveaux crée un espace de vie à la fois ouvert et bien structuré. À l'étage, un hall d'entrée accueillant mène à un séjour/salle à manger lumineux. De là, on accède à un balcon offrant un agréable espace extérieur pour se détendre. Ce niveau comprend également une chambre aux dimensions généreuses, une cuisine séparée et une salle de bains, formant un plan clair et fonctionnel. Un escalier conduit aux combles aménagés, véritable havre de paix privatif. On y trouve un vestibule aux multiples possibilités d'aménagement et une chambre d'enfant supplémentaire, sublimant le concept du duplex. L'appartement bénéficie également d'équipements modernes tels que des fenêtres à triple vitrage et des volets roulants solaires, garantissant un confort thermique optimal et un bien-être accru. Les sols carrelés et stratifiés créent une atmosphère chaleureuse et facile d'entretien. Une place de parking privative complète ce bien attractif. Hirschberg an der Bergstraße est l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de la région. La ville bénéficie d'excellentes infrastructures, d'une proximité immédiate avec tous les commerces et services essentiels, et d'un cadre naturel exceptionnel, entre vignobles et forêt d'Odenwald, offrant ainsi de nombreuses possibilités de loisirs. Cet appartement en duplex allie un emplacement privilégié à un agencement bien pensé et des prestations modernes : un investissement sûr et pérenne. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Détails des commodités**

- Dreifachverglasung
- Doppelverglasung
- Solarrollläden
- Balkon
- Offene Küche
- Fliesenboden
- Laminatboden
- Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## **Tout sur l'emplacement**

Hirschberg an der Bergstraße, bestehend aus den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen, ist eine attraktive Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar, gelegen zwischen Heidelberg und Mannheim an der sonnigen südlichen Bergstraße.

Die Gemeinde zählt rund 9.500 Einwohner und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden und bequem zu Fuß oder mit dem Pkw erreichbar.

Die Region ist bekannt für ihre lange Weinbautradition. Das milde Klima sowie die sonnigen, sanft abfallenden Hänge am Fuße des Odenwaldes schaffen ideale Voraussetzungen für den Anbau des renommierten Badischen Weins, ebenso wie für Obst- und Tabakkulturen. Die umliegenden Weinberge und der vordere Odenwald laden zu Spaziergängen, Wanderungen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Dank der direkten Anbindung an die B3 und die Autobahn A5 erreicht man Städte wie Mannheim, Heidelberg und Weinheim in wenigen Minuten mit dem Auto. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut, sodass sich die gesamte Region schnell und unkompliziert erschließen lässt.

**CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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.

**CODE DU BIEN: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Contact

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

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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