

Hirschberg an der Bergstraße

## Maisonnette élégante avec balcon dans un quartier calme

**CODE DU BIEN: 25239655**



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

**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79,39 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25239655 - 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: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239655	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 79,39 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1970	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



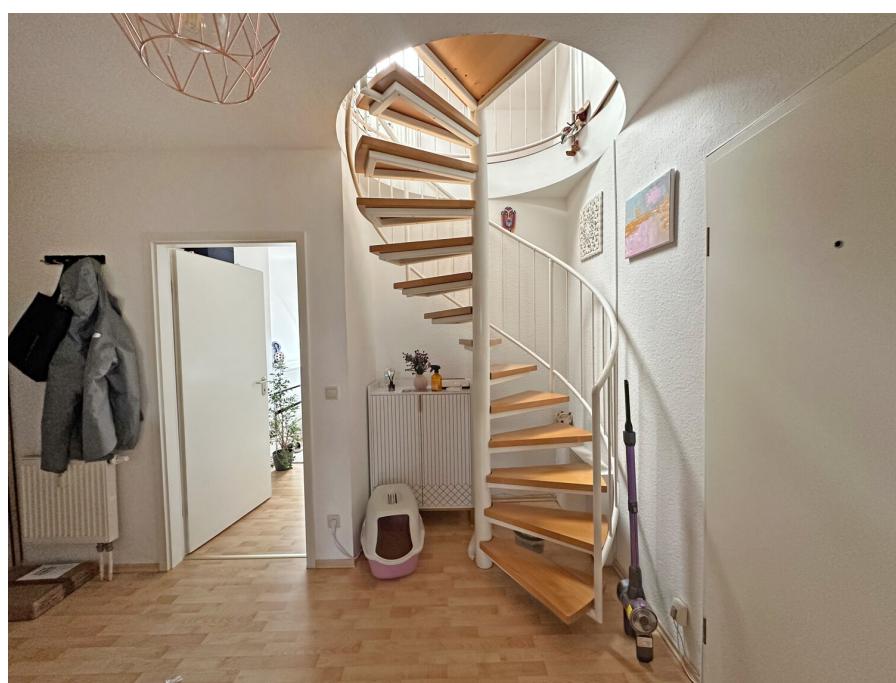
CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Une première impression

Ce duplex, construit en 1998, offre environ 79 mètres carrés de surface habitable et une combinaison harmonieuse de luminosité, de confort et de charme classique. En entrant, vous arrivez à l'étage supérieur, véritable cœur de l'appartement. Un couloir lumineux mène directement au salon accueillant, d'où l'on accède à un balcon – un lieu idéal pour se détendre en plein air. Ce niveau comprend également une chambre aux proportions généreuses, une cuisine séparée et une salle de bains idéalement située, réunissant ainsi tous les espaces de vie essentiels sur un seul niveau. Un escalier intérieur mène au grenier. Une antichambre pratique offre un espace de vie supplémentaire, suivie de deux autres pièces pouvant être aménagées en chambres, chambres d'amis ou espaces de travail calmes. L'agencement réussi des espaces de vie et des espaces privés confère à cet appartement une grande polyvalence. Des équipements modernes tels que le triple vitrage et les volets roulants solaires garantissent un climat intérieur agréable et un confort accru. Le carrelage et le parquet stratifié créent une atmosphère accueillante et facile d'entretien. Une place de parking privative complète ce bien et facilite le quotidien. Cet appartement se situe à Hirschberg an der Bergstraße, dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de la région. Le calme de ce quartier résidentiel établi, la proximité des commerces et services essentiels, ainsi que les vignobles et la forêt d'Odenwald offrent un cadre de vie exceptionnel et rendent ce lieu particulièrement attractif. Ce duplex allie un cadre de vie agréable à un agencement bien pensé et un emplacement de choix. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25239655 - 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: 25239655 - 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25239655 - 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)