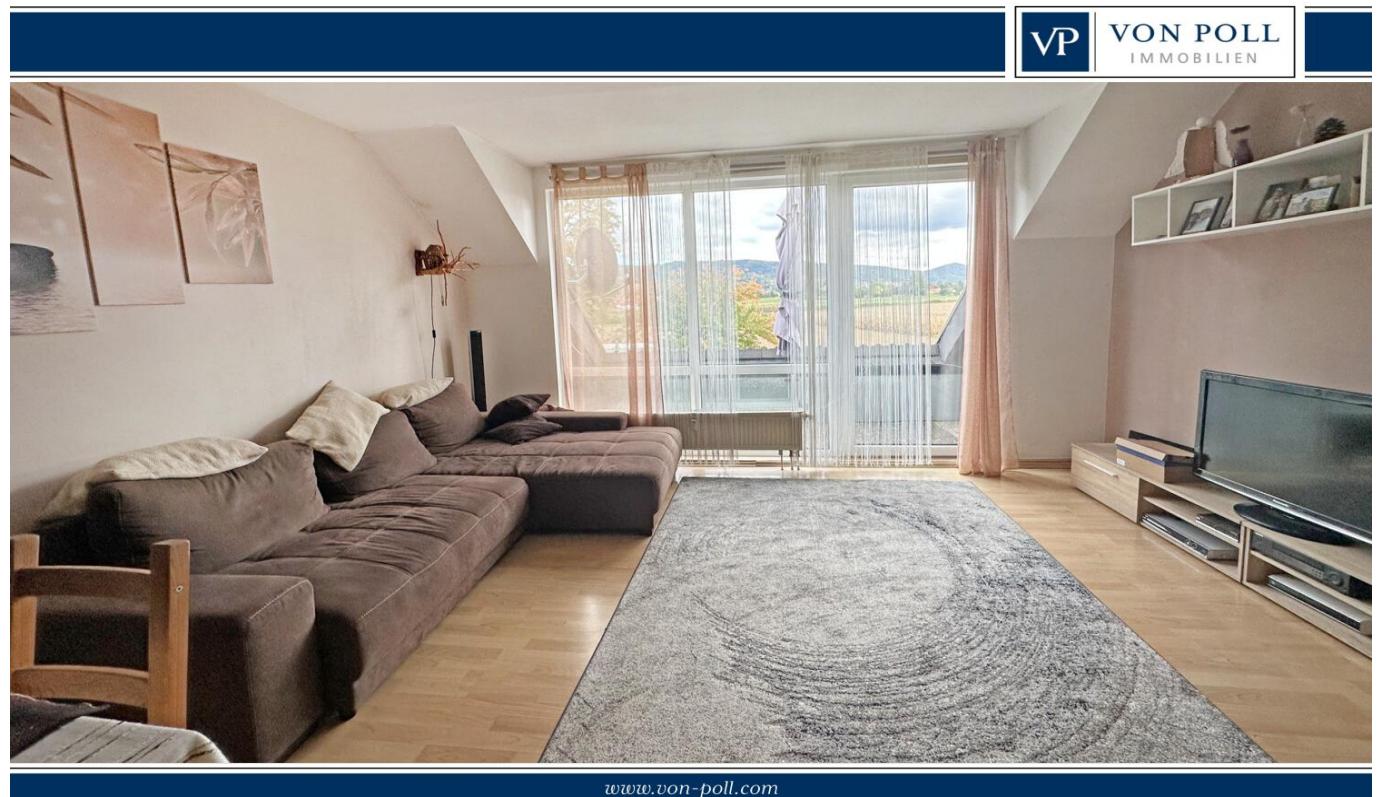


Hirschberg an der Bergstraße

## Joli appartement en duplex avec balcon ensoleillé

**CODE DU BIEN: 25239656**



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

**PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25239656 - 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: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## En un coup d'œil

|                        |                         |                              |   |
|------------------------|-------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25239656                | Prix d'achat                 | 235.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 74,3 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: 25239656 - 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/m <sup>2</sup> a            |
| Source d'alimentation                      | Combustible liquide  | Classement énergétique                                | C                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1970                                  |

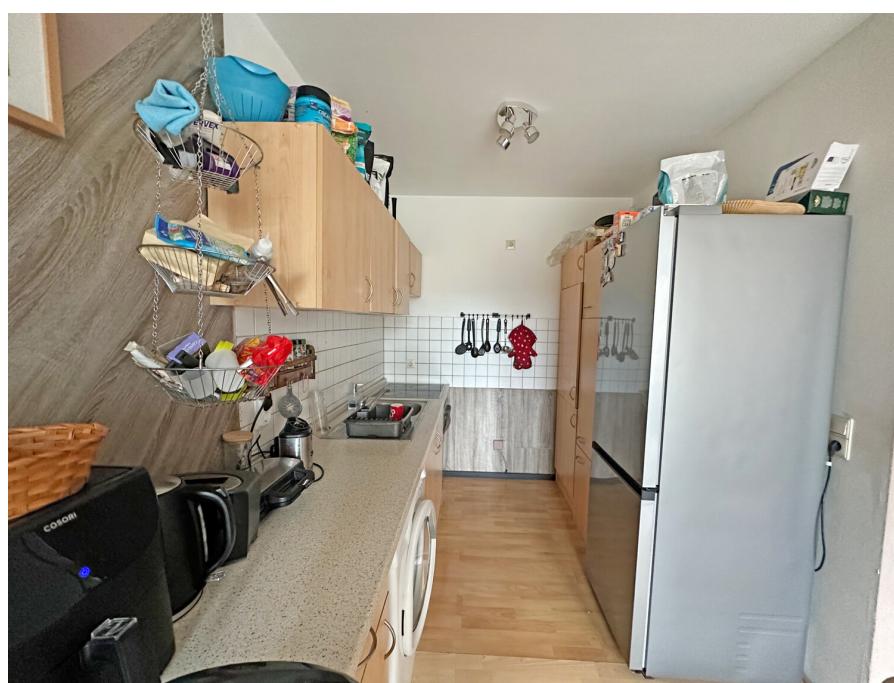
CODE DU BIEN: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



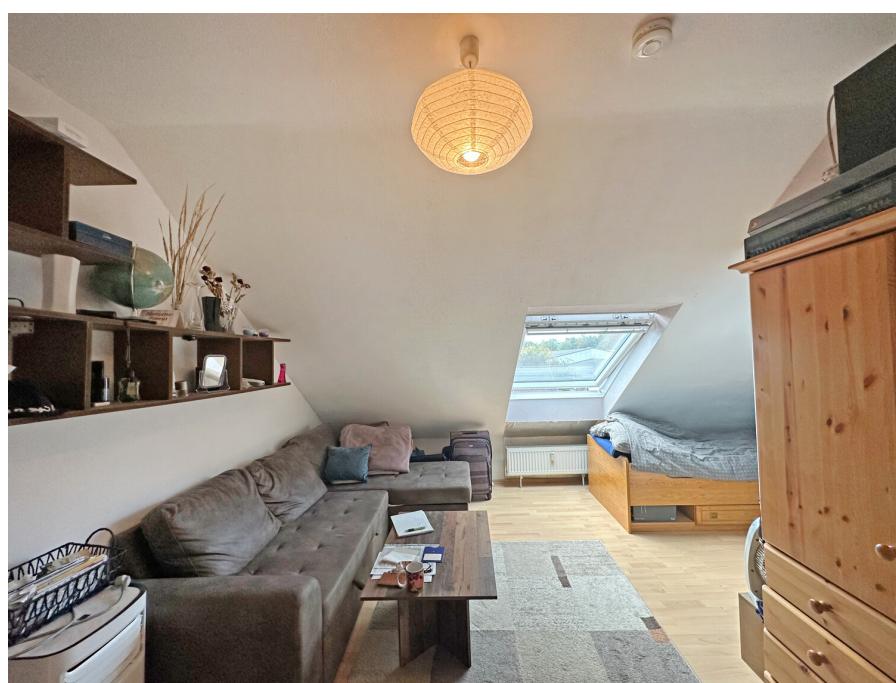
CODE DU BIEN: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



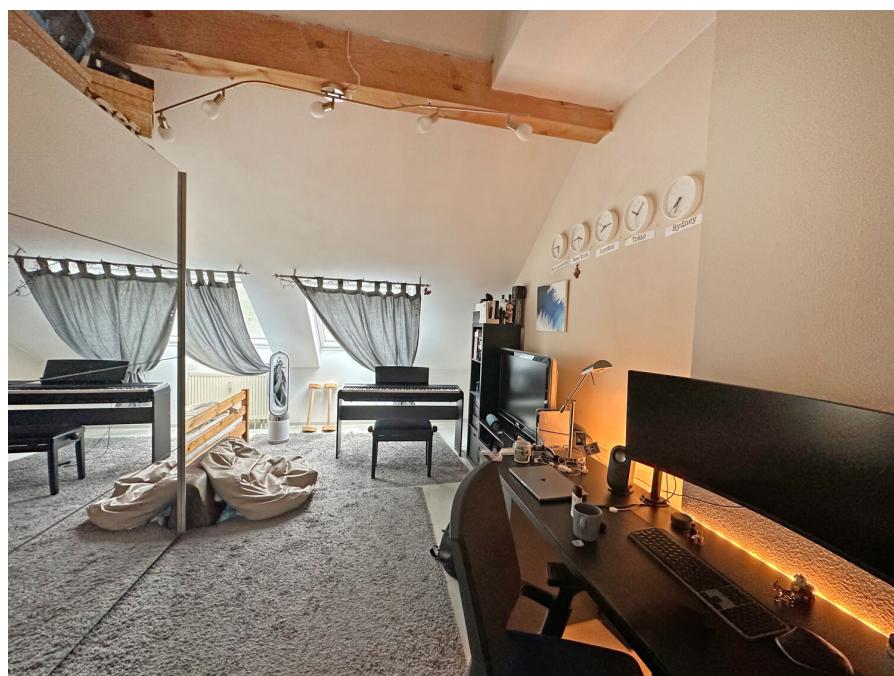
CODE DU BIEN: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Une première impression

Ce duplex, construit en 1998, offre environ 74 mètres carrés de surface habitable. Lumineux, épuré et plein de charme, il se distingue par ses pièces accueillantes, alliant confort et convivialité. À l'étage, un hall d'entrée dessert une chambre aux proportions harmonieuses, une salle de bains, une cuisine séparée et un séjour lumineux. Ce dernier s'ouvre sur un balcon, offrant un espace supplémentaire pour se détendre en plein air. Sa taille et sa luminosité naturelle permettent une grande flexibilité d'aménagement et laissent libre cours à votre imagination. Un escalier mène au dernier étage, où une antichambre polyvalente donne accès à une autre chambre et à une pièce indépendante idéale comme bureau, chambre d'amis ou atelier, offrant ainsi encore plus de possibilités. L'appartement se caractérise par des éléments intemporels et faciles d'entretien qui agrémentent le quotidien. Le parquet stratifié des pièces à vivre crée une atmosphère chaleureuse et accueillante, tandis que le carrelage de la cuisine et de la salle de bains garantit fonctionnalité et durabilité. Une place de parking privative complète ce bien et offre un confort supplémentaire. Situé à Hirschberg an der Bergstraße, cet appartement allie tranquillité, proximité des transports et de la nature. Ce quartier résidentiel établi, ses excellentes infrastructures et sa proximité avec les vignobles et la forêt d'Odenwald font de cet emplacement un lieu particulièrement attractif pour ceux qui privilégient une qualité de vie élevée. Cet appartement en duplex offre un agencement bien pensé, un cadre de vie confortable et un emplacement recherché – idéal pour toutes les étapes de la vie. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25239656 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25239656 - 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: 25239656 - 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.

**CODE DU BIEN: 25239656 - 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)