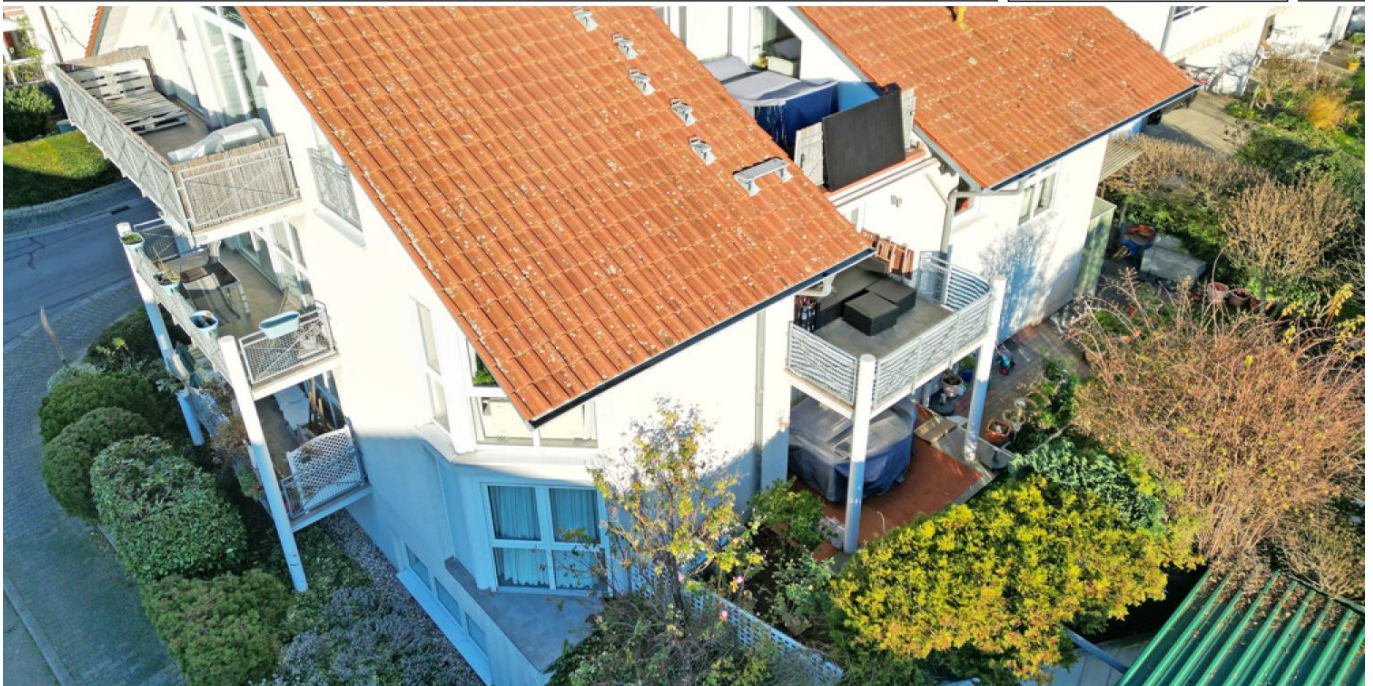


Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Spacieux appartement en duplex (rez-de-chaussée/sous-sol) idéalement situé à Hirschberg – bien entretenu et polyvalent.

CODE DU BIEN: 25239647



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166,02 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

- **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: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239647
Surface habitable	ca. 166,02 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	585.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	78.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.10.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Une première impression

Ce spacieux appartement de plain-pied, d'une superficie habitable d'environ 163,45 m², offre un cadre de vie idéal et raffiné. Il se compose de quatre pièces : trois chambres aux dimensions généreuses, un séjour/salle à manger convivial et deux salles de bains complètes. Son agencement bien pensé séduira aussi bien les familles que les couples en quête d'espace et de confort. Son atout majeur réside dans son jardin privatif d'environ 100 m², un espace extérieur abrité offrant aux familles un cadre idéal pour se détendre, jouer et profiter de moments de loisirs. L'appartement se situe dans un immeuble collectif bien entretenu, construit en 1995 selon des méthodes de construction robustes. De nombreux travaux de modernisation et d'entretien ont été réalisés au fil des ans. On notera en particulier le remplacement du système de chauffage en 2021, garantissant un fonctionnement moderne et performant. De plus, entre 2013 et 2023, les terrasses et balcons ont été isolés et étanchéifiés, tous les éléments en béton apparents ont été rénovés et d'importants travaux de peinture ont été effectués à l'intérieur comme à l'extérieur de l'immeuble, conférant à l'appartement une allure moderne et accueillante. Les prestations haut de gamme de cet appartement se manifestent dans de nombreux détails : un carrelage de qualité supérieure offre un toucher agréable et se nettoie facilement. Le grand balcon prolonge l'espace de vie et invite à la détente en plein air. Deux places de parking couvertes sont réservées à l'appartement et permettent un stationnement pratique directement devant l'immeuble. Les espaces communs de l'immeuble sont particulièrement pratiques au quotidien. Un local à vélos sécurisé permet de ranger ses vélos en toute sécurité. La buanderie séparée, équipée de lave-linge et sèche-linge, facilite l'entretien du linge, tandis que le cellier offre un espace de rangement supplémentaire. Cet appartement en rez-de-chaussée bénéficie d'une distribution bien pensée : trois chambres calmes offrent une grande intimité, et les deux salles de bains, chacune dotée d'équipements élégants, garantissent confort et flexibilité au quotidien. Le vaste séjour offre de multiples possibilités d'aménagement et bénéficie d'une atmosphère ouverte et accueillante. L'appartement est actuellement loué – un atout majeur pour les acheteurs recherchant un bien attractif comme investissement stable à long terme et privilégiant une occupation locative continue. L'emplacement de ce bien allie les avantages de la vie urbaine à un accès facile aux transports en commun, aux commerces et aux loisirs. L'accès au centre-ville et aux environs est excellent. En résumé, cet appartement de plain-pied, en parfait état, offre un logement moderne au design soigné, des équipements confortables et un emplacement idéal. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles.

CODE DU BIEN: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Détails des commodités

- **Fahrradraum**
- **Waschmaschinen- / Trockenraum**
- **Technikraum**
- **Balkon**
- **zwei Carport-Stellplätze**
- **Fliesen**

CODE DU BIEN: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Tout sur l'emplacement

Hirschberg an der Bergstraße, bestehend aus den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen, präsentiert sich als malerische Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar. Eine malerische Region zwischen Heidelberg und Mannheim an der südlichen Bergstraße.

Hirschberg hat ca. 9.500 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 Gegend ist bekannt für ihre Weinproduktion, insbesondere für den Anbau des berühmten "Badischen Weins". 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.

Durch die direkte Verkehrsanbindung an die B3 sowie die A5 erreicht man die Metropolstädte Mannheim, Heidelberg und Weinheim in wenigen Minuten mit dem Pkw. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls gut entwickelt, wodurch die Erkundung der Region bequem möglich ist.

CODE DU BIEN: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 78.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

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: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

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

www.von-poll.com