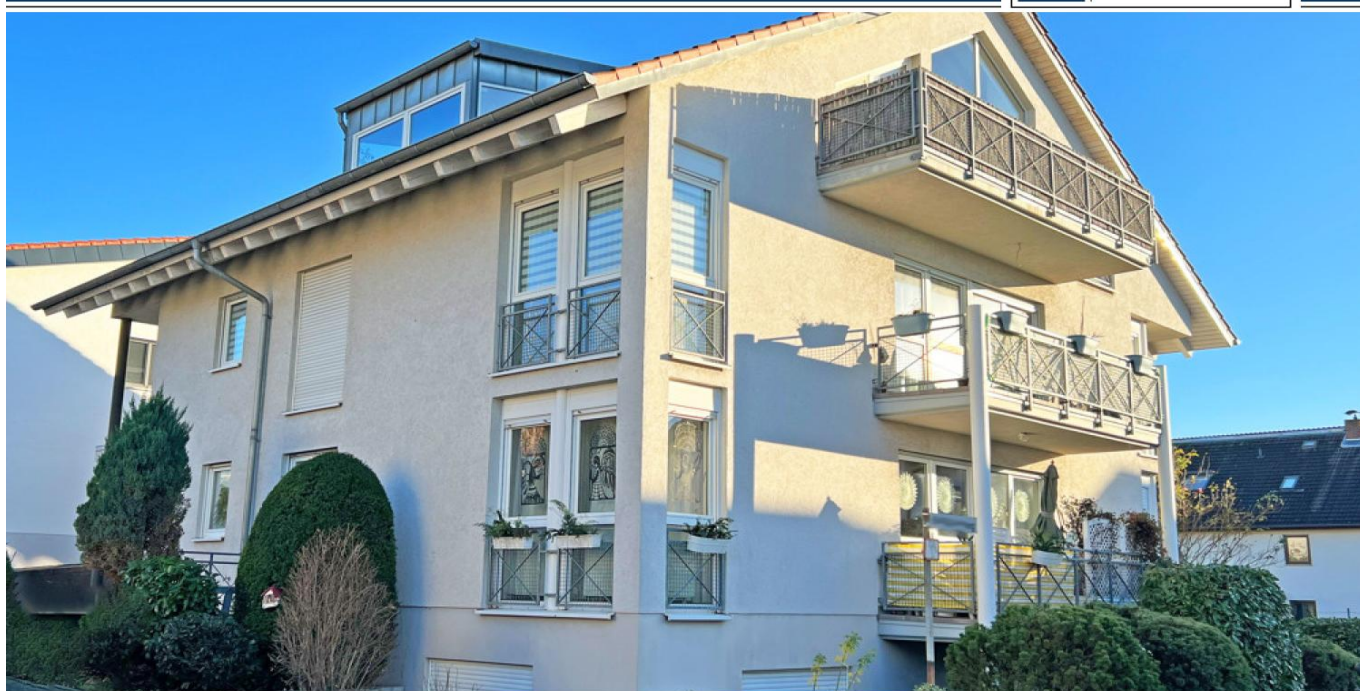


Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Charmant appartement en rez-de-chaussée au cœur de Hirschberg – compact, bien entretenu et idéal pour célibataires ou investisseurs

CODE DU BIEN: 25239648



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68,71 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25239648 - 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: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239648
Surface habitable	ca. 68,71 m ²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	265.000 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	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.10.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	78.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité unique de découvrir un appartement de plain-pied en excellent état, aux prestations haut de gamme, situé dans un quartier résidentiel prisé. Niché dans un immeuble de 1995, cet appartement offre environ 66,86 m² de surface habitable, agencé avec soin et alliant confort moderne et fonctionnalité. Dès l'entrée, vous serez séduit par un vaste séjour/salle à manger, offrant un espace généreux pour personnaliser votre mobilier. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle, créant une atmosphère agréable. Le cœur de l'appartement est sa terrasse attenante, qui donne un accès direct à l'extérieur et prolonge l'espace de vie. Grâce à sa situation au rez-de-chaussée, la terrasse est facilement accessible – idéale pour se détendre en plein air ou comme extension de votre séjour. La cuisine séparée est fonctionnelle et offre de nombreux rangements pour tous vos ustensiles. La chambre offre un espace privé et suffisamment spacieux pour être aménagée selon vos envies. La salle de bains a également été modernisée et arbore un carrelage intemporel. Il comprend une douche, un lavabo, des toilettes et un branchement pour lave-linge, garantissant un quotidien confortable et flexible. Parmi ses atouts, on note un carrelage facile d'entretien et conforme aux tendances actuelles en matière de design d'intérieur. Le système de chauffage a été remplacé en 2021 et d'importants travaux de rénovation ont été réalisés entre 2013 et 2023 : les terrasses et balcons ont bénéficié d'une nouvelle isolation et d'une étanchéité renforcée, tous les éléments en béton apparents ont été réparés et divers travaux de peinture ont été effectués. L'appartement est ainsi en parfait état et conserve une apparence soignée. Vous profiterez également d'espaces communs tels qu'un local à vélos, une buanderie équipée de lave-linge et sèche-linge et un cellier, autant d'atouts pratiques pour votre espace de vie privatif. Un emplacement de parking réservé vous permettra de garer votre véhicule en toute simplicité. Actuellement loué, l'appartement représente une opportunité intéressante, notamment pour les investisseurs. Vous bénéficierez ainsi d'un revenu locatif immédiat dès l'acquisition. La qualité des finitions et des équipements contribue à la valeur à long terme du bien. Ce quartier bénéficie d'une excellente infrastructure et d'une proximité immédiate avec toutes les commodités et activités de loisirs. Commerces, cabinets médicaux, transports en commun et espaces de détente sont facilement accessibles, pour un quotidien serein. Venez découvrir ce superbe appartement de plain-pied et profitez d'une visite privée. Nous serons ravis de répondre à votre demande !

CODE DU BIEN: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Détails des commodités

- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Terrasse
- Kfz-Stellplatz
- Fliesen

CODE DU BIEN: 25239648 - 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: 25239648 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25239648 - 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