

Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

# Appartement bien entretenu au 1er étage, idéalement situé à Hirschberg – agencement spacieux et cadre de vie agréable

CODE DU BIEN: 25239649



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

**PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89,96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25239649 - 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: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239649
Surface habitable	ca. 89,96 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	350.000 EUR
Type	Etage
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	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239649 - 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: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Une première impression

Ce bel appartement, d'une superficie habitable d'environ 88,89 m<sup>2</sup>, est idéal pour les couples ou les personnes seules recherchant le confort moderne et des prestations haut de gamme. Construit en 1995, l'immeuble a bénéficié d'un entretien régulier et a fait l'objet d'une importante modernisation ces dernières années, offrant ainsi un bien d'une qualité visuelle et technique remarquable. Le hall d'entrée accueillant mène directement à un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière naturelle grâce à son agencement clair et son orientation sud-ouest. La cuisine attenante, spacieuse et fonctionnelle, offre un espace généreux aux passionnés de cuisine. L'appartement comprend également une chambre séparée, dont les dimensions généreuses permettent une grande flexibilité d'aménagement et offrent un havre de paix. La salle de bains, conforme aux standards modernes, est équipée d'une baignoire, d'une douche, de toilettes et d'un meuble vasque au design intemporel. Une grande fenêtre assure une luminosité et une ventilation agréables. Un cellier pratique offre un espace de rangement supplémentaire. Le carrelage de haute qualité souligne le caractère contemporain du bien et est facile d'entretien. Le grand balcon est un atout majeur, idéal pour se détendre au soleil lors des belles journées. D'ici, vous profiterez d'une vue imprenable sur la verdure environnante et pourrez vous détendre dans une atmosphère agréable en fin de journée. Un abri voiture et une place de parking sont à votre disposition – un atout appréciable, surtout en plein centre-ville. Les parties communes offrent également de nombreux équipements : une buanderie avec lave-linge et sèche-linge est disponible dans l'immeuble. Un local à vélos séparé permet de ranger vos vélos facilement et en toute sécurité. Une pièce de service peut également servir de rangement supplémentaire. Côté équipements, le système de chauffage a été modernisé en 2021. De plus, entre 2013 et 2023, une isolation et une étanchéité complètes des terrasses et balcons ont été réalisées, ainsi que la rénovation de tous les éléments en béton apparents et divers travaux de peinture. Ces interventions expliquent le bon état général de l'immeuble et garantissent une faible consommation d'énergie et la préservation de sa valeur à long terme. L'emplacement de l'appartement est idéal, offrant un accès facile au centre-ville, aux transports en commun et aux commerces et services de proximité. Vous profiterez également d'un quartier calme et d'espaces verts. Cet appartement allie confort moderne, agencement optimisé et construction robuste pour un résultat des plus attrayants. Si vous recherchez un appartement de qualité dans un emplacement de choix, n'hésitez pas à programmer une visite. Saisissez cette opportunité de découvrir par vous-même les atouts de ce bien !

**CODE DU BIEN: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## **Détails des commodités**

- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Balkon
- Carport
- Kfz-Stellplatz
- Fliesen

**CODE DU BIEN: 25239649 - 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: 25239649 - 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/(m<sup>2</sup>\*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: 25239649 - 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](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)**