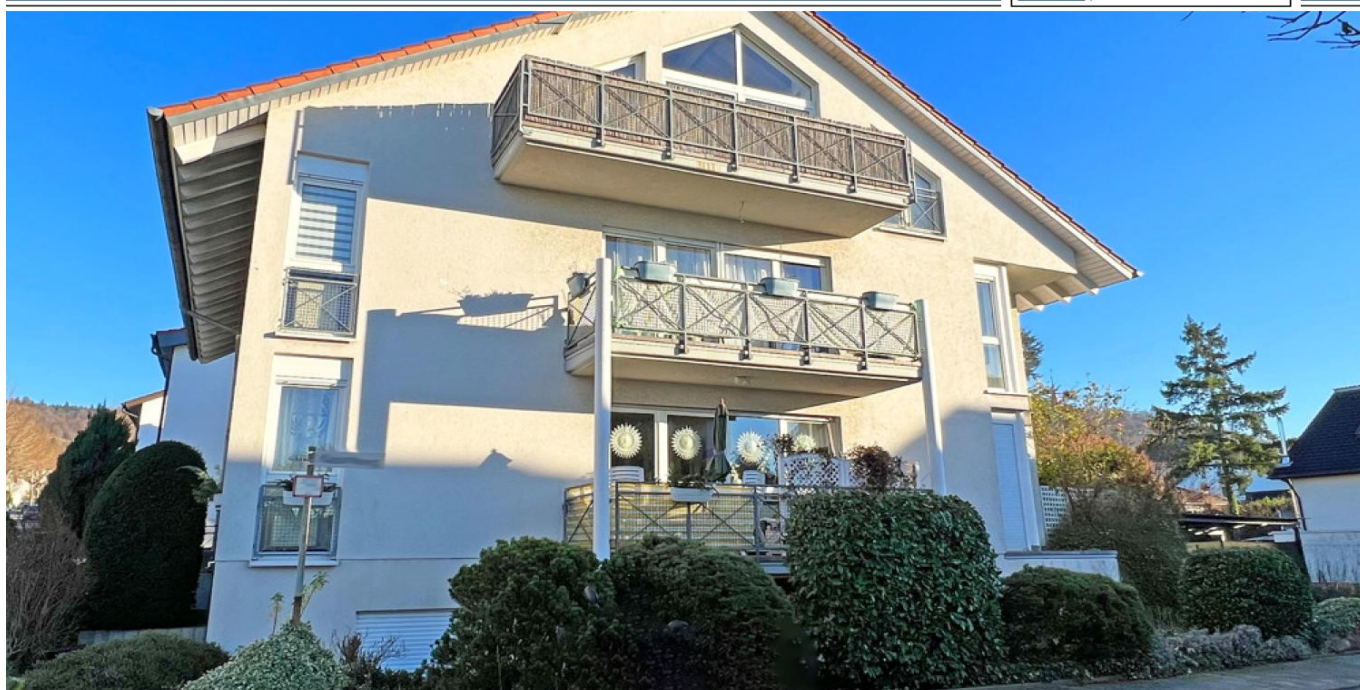


Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Appartement lumineux de 2 pièces au 1er étage à Hirschberg – idéal pour célibataires ou investisseurs

CODE DU BIEN: 25239650



www.von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 25239650 - 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: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239650
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	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	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239650 - 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: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Une première impression

Cet appartement bien entretenu, construit en 1995, offre un cadre de vie confortable avec une surface habitable d'environ 66,86 m² et un agencement optimisé. Situé dans un immeuble collectif régulièrement entretenu et modernisé, il a bénéficié d'une rénovation complète en 2021, incluant le remplacement du système de chauffage. Entre 2013 et 2023, les terrasses et balcons ont été isolés et étanchéifiés, tous les éléments en béton apparents rénovés et des travaux de peinture effectués. L'appartement se distingue ainsi par son excellent état général. Son agencement ouvert et convivial comprend un vaste séjour avec accès au balcon, ainsi qu'une chambre séparée offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. La salle de bains, baignée de lumière naturelle, est équipée d'installations modernes. Le carrelage au sol, à la fois esthétique et résistant, est facile d'entretien. Le chauffage central garantit un confort optimal toute l'année. Parmi ses atouts, un balcon privatif et une place de parking complètent ce bien. De plus, un local à vélos partagé ainsi qu'une buanderie séparée sont à votre disposition, pour un confort de vie optimal. Une pièce de service complète les équipements et garantit un cadre de vie impeccable. L'appartement est actuellement loué, offrant ainsi une excellente perspective d'avenir pour les acquéreurs souhaitant y habiter. Par ailleurs, le bail en cours rend ce bien attractif pour les acheteurs potentiels soucieux de développement durable et de revenus locatifs stables. Le quartier bénéficie de toutes les commodités essentielles et d'excellentes liaisons de transports en commun. Commerces, restaurants et loisirs sont facilement accessibles. L'emplacement se caractérise par un équilibre harmonieux entre dynamisme urbain et cadre résidentiel agréable. Le charme de ce bien est rehaussé par des finitions de haute qualité alliant fonctionnalité et esthétique. Les améliorations apportées ces dernières années garantissent la préservation de sa valeur à long terme. Si vous recherchez un appartement bien entretenu dans un emplacement privilégié, nous vous recommandons de programmer une visite. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour prendre rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25239650 - 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: 25239650 - 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: 25239650 - 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