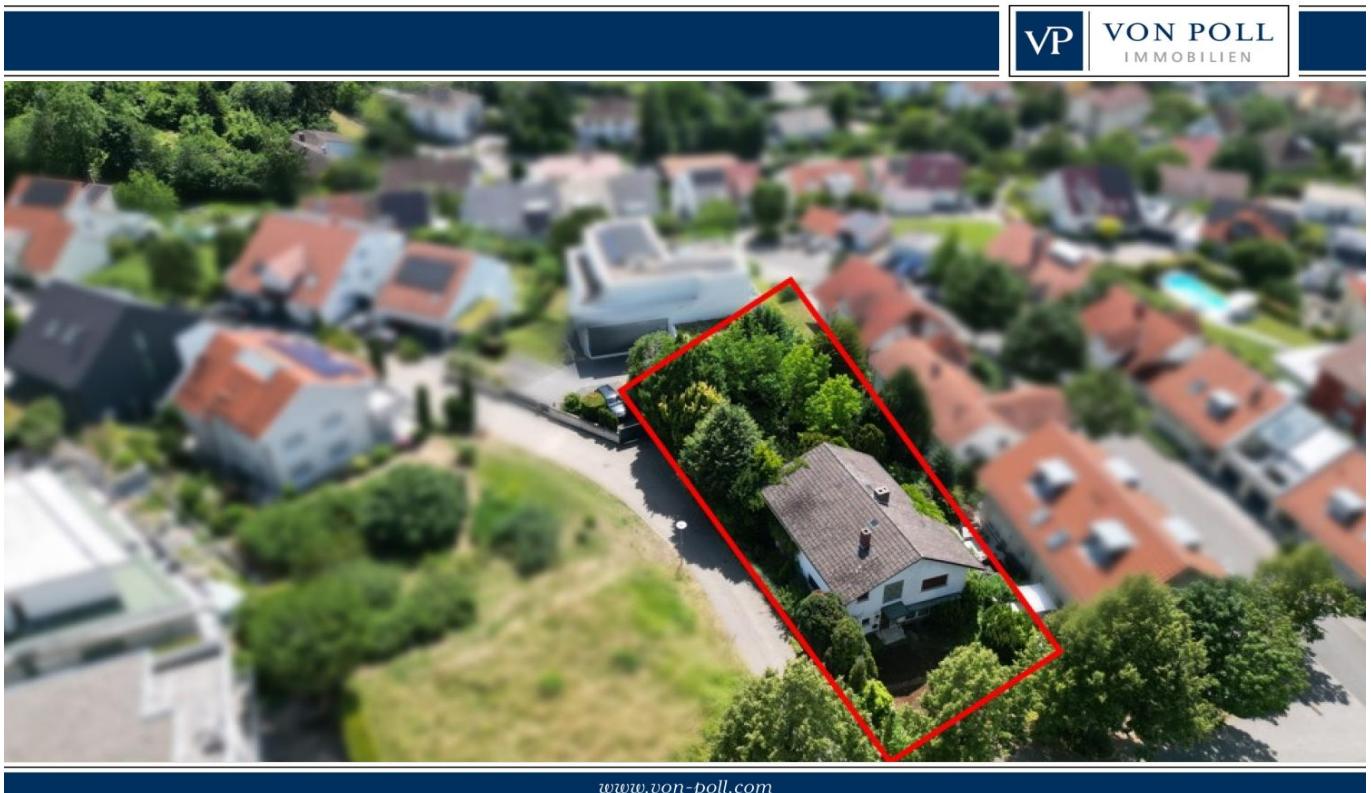


Hirschberg an der Bergstraße

Maison individuelle nécessitant des rénovations,
située sur un terrain spacieux dans un quartier
attrayant.

CODE DU BIEN: 25239658



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 678 m²

CODE DU BIEN: 25239658 - 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: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239658	Prix d'achat	690.000 EUR
Surface habitable	ca. 167 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2		
Année de construction	1964		

CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.11.2033	Consommation d'énergie	388.30 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1964

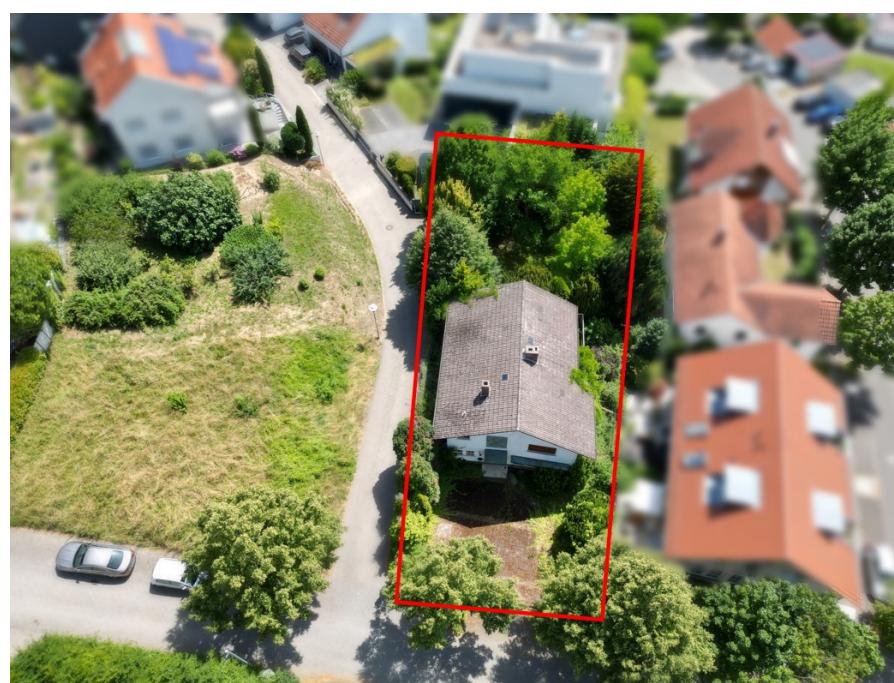
CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propriété



CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propriété



CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propriété



CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propriété



CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propriété



CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propriété



CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

La propriété



CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Une première impression

Construite en 1964, cette propriété offre de multiples possibilités d'aménagement, qu'il s'agisse d'une rénovation complète ou d'une démolition suivie d'une reconstruction. La maison individuelle se situe sur un terrain d'environ 678 m² et offre environ 167 m² de surface habitable. Son agencement classique, avec sept pièces aux proportions harmonieuses, offre un espace généreux et une grande flexibilité, idéal pour les familles ou pour combiner vie personnelle et professionnelle. La maison se trouve dans un quartier résidentiel calme, sur les hauteurs d'un coteau, et offre une vue sur la plaine du Rhin depuis l'étage et le balcon. La forêt et les vignes sont accessibles en quelques minutes à pied. Le grand jardin est exposé plein sud, et le spacieux balcon en L ainsi que la grande terrasse en L, partiellement couverte, sont orientés sud et ouest. Le bâtiment nécessite d'importants travaux de rénovation. La structure existante peut servir de base à une rénovation complète, tant sur le plan énergétique qu'esthétique. Le terrain se prête également parfaitement à une construction neuve, vous permettant de créer une maison moderne et personnalisée. La maison est actuellement chauffée par une chaudière au fioul. Les équipements et les finitions sont de qualité standard, tant au niveau des matériaux que des techniques de construction. À l'intérieur, de charmants détails d'origine, comme le parquet classique dans plusieurs pièces, ont été préservés, conférant à la maison un caractère particulier. Selon le plan d'aménagement, le coefficient d'occupation des sols (COS) est de 0,2. Le coefficient d'occupation des sols (COS) n'étant pas spécifié, les futurs propriétaires disposent d'une grande liberté pour personnaliser leur aménagement, dans le respect des règles d'urbanisme locales. L'emplacement, calme et bien desservi, avec ses infrastructures existantes, est particulièrement attractif : commerces, écoles et loisirs se trouvent à proximité, ce qui en fait un lieu idéal pour les familles, les professionnels ou les personnes en quête de tranquillité. Cette propriété offre l'opportunité de réaliser un projet résidentiel unique dans un quartier très prisé, que ce soit par une rénovation soignée de la structure existante ou par une construction neuve et moderne. Nous serions ravis de vous accueillir pour une visite. Nous restons à votre disposition.

CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Détails des commodités

- Parkett
- teilweise überdachte Terrasse
- Balkon
- GRZ: 0,2
- Außenstellplätze Im Hof vorhanden
- Großzügiger Speicher mit viel Platz für Ablage- und Stauraummöglichkeiten

CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Tout sur l'emplacement

Hirschberg an der Bergstraße liegt malerisch zwischen dem Odenwald und der Rheinebene, eingebettet in eine der reizvollsten Landschaften der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihren hohen Wohnwert, ihre landschaftliche Schönheit und die ausgewogene Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe aus. Mit den Ortsteilen Leutershausen und Großsachsen verfügt Hirschberg über gewachsene Ortskerne mit historischem Charakter, gepflegte Wohngebiete sowie eine hervorragende Lebensqualität für alle Altersgruppen.

Die umliegende Natur mit ihren Weinbergen, Wiesen und Wäldern lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein und bietet auch im Alltag zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Gleichzeitig profitiert der Standort von der zentralen Lage zwischen den Städten Heidelberg und Mannheim, die jeweils in nur wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Auch die benachbarte Stadt Weinheim mit ihrer attraktiven Altstadt, vielfältigen Gastronomie und einem breiten Kulturangebot liegt praktisch vor der Haustür.

Verkehrstechnisch ist Hirschberg bestens angebunden: Die direkte Nähe zur Bundesstraße B3 sowie zur Autobahn A5 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze. Heidelberg erreicht man mit dem Auto in etwa 10 Minuten, Mannheim in rund 15 Minuten. Für Pendler besonders vorteilhaft ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die Straßenbahlinie 5 durchquert die Gemeinde und bietet regelmäßige Verbindungen nach Mannheim, Weinheim und Heidelberg – mit kurzen Taktzeiten und komfortabler Erreichbarkeit. Ergänzt wird das Angebot durch Buslinien sowie einen bedarfsgesteuerten Ruftaxi-Service, der auch in den Abendstunden und am Wochenende eine flexible Mobilität gewährleistet.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie ärztliche Versorgung sind im Ort vorhanden. Familien profitieren von mehreren Kindergärten, Grundschulen und einem regen Vereinsleben. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Schriesheim, Ladenburg und Weinheim und sind problemlos mit dem Bus oder der Straßenbahn erreichbar.

Insgesamt bietet Hirschberg an der Bergstraße eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung – ein attraktiver Wohnort für Menschen, die die Nähe zur Stadt schätzen, ohne auf Ruhe und Lebensqualität verzichten zu wollen.

CODE DU BIEN: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 388.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25239658 - 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

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

www.von-poll.com