

Hirschberg an der Bergstraße

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf auf großzügigem Grundstück in sehr guter Hanglage

???????? ??: 25239621



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

??? ??: 784.000 EUR • ??: ca. 167 m<sup>2</sup> • ??: 7 • ??: 678 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ??? ??????

|                   |            |             |                                                                                       |
|-------------------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????? | 25239621   | ???? ?????? | 784.000 EUR                                                                           |
| ??????????        | ca. 167 m² | ?????       | ??????????                                                                            |
| ????????          | 7          |             | ????????????                                                                          |
| ???? ???????????  | 1964       | ??????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

??????? ???????: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

????????????? ???????????

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ????       | ???????????????? | BEDARF         |
| ????????????     | 08.11.2033 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ??????? ??????   | 388.30 kWh/m²a |
| ??????? ???      |            | ??????????       |                |
| ???? ??????????? | ????       | ??????????       | H              |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1964           |
|                  |            | ????????? ?? ??  |                |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ???????????????? |                |

???????? ?????????: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ?????????



???????? ??: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ???????



???????? ??: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ???????



??????? ?????????: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



??????? ?????????: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



???????? ??: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ???????



??????? ?????????: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



??????? ???????: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## ??? ?????? ?????????

Diese im Jahr 1964 errichtete Immobilie eröffnet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten – sei es durch eine umfassende Kernsanierung oder den Abriss mit anschließendem Neubau. Auf einem ca. 678m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 167m<sup>2</sup>. Die klassische Raumaufteilung mit insgesamt sieben gut geschnittenen Zimmern bietet viel Platz und Flexibilität – ideal für Familien oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus liegt in einem ruhigen Wohngebiet am oberen Hang mit Aussicht in die Rheinebene vom Obergeschoss und Balkon aus. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß den Wald oder die Weinberge. Der große Garten hat Südausrichtung und der großen L-förmiger Balkon, sowie die große L-förmige teilweise überdachte Terrasse haben beide eine Ausrichtung nach Süden und Westen.

Das Gebäude befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand. Die vorhandene Bausubstanz kann die Basis für eine vollständige energetische, technische und gestalterische Erneuerung bilden. Alternativ eignet sich das Grundstück hervorragend für einen Neubau, um ein modernes Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu realisieren. Aktuell wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung beheizt; die Ausstattung entspricht einem einfachen Standard – sowohl hinsichtlich der Materialien als auch der Haustechnik.

Im Innenbereich sind charmante Originaldetails wie ein klassischer Parkettboden in mehreren Räumen erhalten, der dem Haus eine besondere Note verleiht.

Das Grundstück unterliegt laut Bebauungsplan einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht vorgegeben, was potenziellen Bauherren zusätzlichen Spielraum für individuelle Planung und Gestaltung lässt – selbstverständlich im Rahmen der örtlichen Bauvorgaben.

Besonders attraktiv ist die ruhige, gut angebundene Lage mit gewachsener Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe und machen den Standort ideal für Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende.

Diese Immobilie bietet die Chance, ein individuelles Wohnprojekt in einer sehr gefragten Wohnlage zu verwirklichen – ob durch die behutsame Wiederbelebung des Bestands oder einen modernen Neubeginn. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen

Besichtigung ein. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## ??? ??? ??? ???????????

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 Straßenbahnlinie 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.

??????? : 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 388.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

??????? ?????????: 25239621 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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