

## Hirschberg an der Bergstraße

???????????? ????-???? ??  
???????????? ???? ???? ?????.

??????? : 25239654



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

???? : 249.000 EUR • : ca. 79,59 m<sup>2</sup> • : 3

??????? ????????: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ??? ??????

???????? ??????????	25239654	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 79,59 m²	????????????	??????????
?????????	3	????????????	Käuferprovision
???????????? ???	2		beträgt 3,0 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
????? ?????????????	1970	????? ?????????????	2024
?????? ?????????????	1 x ????????????	?????????	???????
	?????? ?????????????	????????????	
		????????	??????, ??????????

??????? ???????: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	92.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.08.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	?????	????????????? ????????????? ???????????	C
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1970

??????? ?????????: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????





???????? ??: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ???????



??????? ???????? : 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????





??????? ???????? : 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????





??????? ?????????: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????





??????? ???????: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



??????? ???????: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????





??????? ?????????: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

???? ?? ??????????? ???????????-????????, ????????? ?? 1998, ????????? ???????  
80 ??????????? ?????? ?????? ??????????. ? ????????? ??? ????????? ?? ??? ???????  
???????????? ?? ????????? ??? ?????? ????????? ????????? ??????????. ??? ?????  
?????, ??? ?????????? ?????????? ?????? ??? ????????? ?????? ??? ??????????. ???  
???, ????? ?????????? ??? ?????????, ?????????? ??? ?????????? ?????????? ???  
??? ??????????. ??? ?? ????????? ?????????????? ?????? ??? ????????????? ?? ?????  
?????????, ?????????? ?????????? ??? ??? ??????, ?????????????????? ??? ??? ???  
????????????? ??????. ??? ?????? ?????? ??? ??????, ? ?????? ????????????? ??  
????????? ?????????? ??? ??????????????. ???, ?? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????  
????????????? ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????, ?????????????????? ?????  
??? ??? ??? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????????  
?????????????????, ??? ?????? ?????? ??? ?????? ????, ?????????????????? ??? ?????  
?????????? ?????? ??? ?????????? ??????. ?? ?????????? ??? ?? laminate ??????  
????????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????????????. ??? ??????  
????? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??????????. ? Hirschberg an der  
Bergstraße ?????? ??? ??? ??? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????? ???  
?????????. ? ??? ?????????? ?????????? ?????????, ?????? ?????????????? ??? ??? ???  
????????????? ?????????? ??? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????????????????? ???  
????????????? ??? ?? ?????? Odenwald, ?????????????? ??? ??? ?????? ??????????  
?????????. ??? ?? ?????????????-????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??  
??? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????????? - ??? ?????? ???  
????????????? ?????????? ?????????????? ??????????. ?????????????????? ??? ??? ??? ??  
????????????? ??? ?????????.

??????? ???????: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

- Dreifachverglasung
- Doppelverglasung
- Solarrollläden
- Balkon
- Offene Küche
- Fliesenboden
- Laminatboden
- Stellplatz

??????? ???????: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

Hirschberg an der Bergstraße, bestehend aus den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen, ist eine attraktive Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar, gelegen zwischen Heidelberg und Mannheim an der sonnigen südlichen Bergstraße. Die Gemeinde zählt rund 9.500 Einwohner und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden und bequem zu Fuß oder mit dem Pkw erreichbar.

Die Region ist bekannt für ihre lange Weinbautradition. Das milde Klima sowie die sonnigen, sanft abfallenden Hänge am Fuße des Odenwaldes schaffen ideale Voraussetzungen für den Anbau des renommierten Badischen Weins, ebenso wie für Obst- und Tabakkulturen. Die umliegenden Weinberge und der vordere Odenwald laden zu Spaziergängen, Wanderungen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Dank der direkten Anbindung an die B3 und die Autobahn A5 erreicht man Städte wie Mannheim, Heidelberg und Weinheim in wenigen Minuten mit dem Auto. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut, sodass sich die gesamte Region schnell und unkompliziert erschließen lässt.



??????? ???????: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
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.

??????? ?????????: 25239654 - 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)