

Hirschberg an der Bergstraße

# Stilvoll geschnittene Maisonette mit Balkon in ruhiger Lage

???????? ??: 25239655



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

???? ??: 249.000 EUR • ??: ca. 79,39 m<sup>2</sup> • ??: 4

??????? ?????????: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

??????? ?????????: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ??? ??????

|                  |                          |                 |                       |
|------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| ??????? ???????? | 25239655                 | ???? ?          | 249.000 EUR           |
| ?????????        | ca. 79,39 m <sup>2</sup> | ?????????       | ?????????             |
| ???????          | 4                        | ?????????       | Käuferprovision       |
| ????????? ??     | 3                        |                 | beträgt 3,00 % (inkl. |
| ?????????        |                          |                 | MwSt.) des            |
| ?????????        | 1                        |                 | beurkundeten          |
| ???? ??????????  | 1970                     | ???? ?????????? | 2024                  |
| ????? ?????????? | 1 x ??????????           | ???????         | ??????                |
|                  | ????? ??????????         | ?????????       |                       |
|                  |                          | ??????          | ?????, ????????       |

??????? ???????: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

|                                                     |                      |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 92.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 04.08.2035           | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                 | C             |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1970          |

??????? ???????? : 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



???????? ??: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ???????



??????? ???????? : 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



??????? ???????: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ???????



??????? ???????: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



??????? ???????? : 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



???????? ??: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ???????



???????? ??: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ???????



???????? ??: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ???????



??????? ???????: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

Diese Maisonettewohnung aus dem Jahr 1998 bietet mit ihren ca. 79 m<sup>2</sup> eine einladende Kombination aus Helligkeit, Wohnkomfort und klassischem Charme.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in das Obergeschoss, das den Mittelpunkt des täglichen Wohnens bildet. Ein heller Flur führt Sie direkt in das freundliche Wohnzimmer, von dem aus Sie den Balkon erreichen – ein angenehmer Ort für kleine Auszeiten im Freien. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein gut geschnittenes Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein praktisch angeordnetes Badezimmer, sodass alle wesentlichen Bereiche komfortabel auf einer Ebene vereint sind.

Über die innenliegende Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Ein praktischer Vorraum bietet hier zusätzliche Nutzfläche, gefolgt von zwei weiteren Zimmern, die sich flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder ruhiger Arbeitsbereich nutzen lassen. Die gelungene Kombination aus Wohn- und Rückzugsbereichen macht diese Wohnung vielseitig nutzbar.

Zur Ausstattung gehören moderne Elemente wie Dreifachverglasung und Solarrollläden, die für ein angenehmes Raumklima und zusätzlichen Komfort sorgen. Fliesen- und Laminatböden schaffen eine pflegeleichte sowie wohnliche Atmosphäre. Ein zugehöriger Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für Alltagserleichterung.

Die Wohnung befindet sich in Hirschberg an der Bergstraße – einer der begehrten Wohnlagen der Region. Die ruhige, gewachsene Umgebung, kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen und die unmittelbare Nähe zu Weinbergen und dem Odenwald schaffen eine hohe Lebensqualität und machen diesen Standort besonders attraktiv.

Diese Maisonettewohnung verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer durchdachten Raumgestaltung und einer beliebten Lage.

Melden Sie sich gern für einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

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

??????? ???????: 25239655 - 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.

??????? ?????????: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 25239655 - 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)