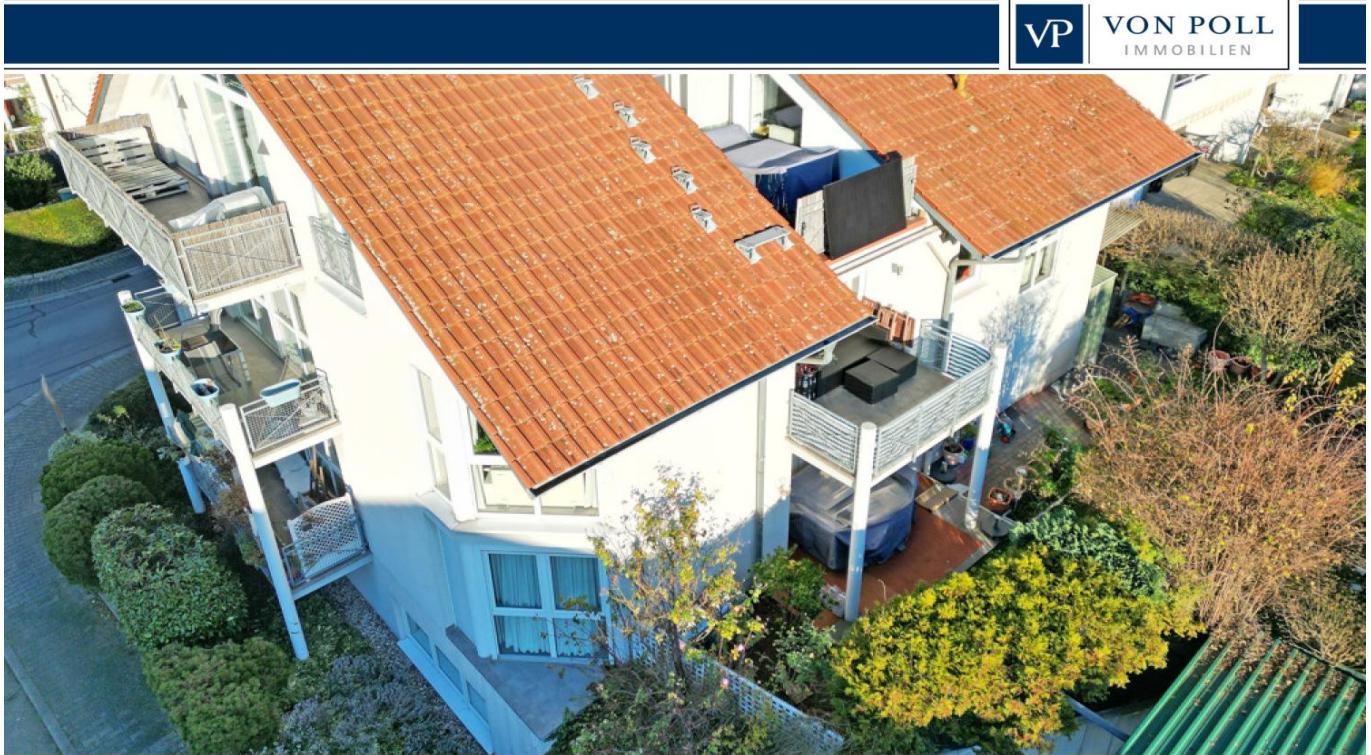


Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Großzügige UG/EG-Maisonette in zentraler Lage von Hirschberg – gepflegt und vielseitig nutzbar

?????? ??????: 25239647



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

???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 166,02 m<sup>2</sup> • ??????: 4

?????? ?????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

????????? ??????????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25239647
???????????	ca. 166,02 m <sup>2</sup>
?????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1995
????? ????????????	2 x ?????????? ??? ???????????

????? ????????	585.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ???????????, ???????????????, ???????????

???????? ?????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

??????????	?????????? ????????
??????????	
???? ???????????	??????
??????????????	17.10.2027
???????????????	
?????? ???	
???? ????????????	??????

?????????????????	BEDARF
??????????	
?????? ????????	78.00 kWh/m²a
??????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1995
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ????????



???????? ?????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ????????



???????? ?????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ????????



???????? ?????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ????????



???????? ?????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

Diese großzügige Erdgeschosswohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 163,45 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Die insgesamt vier Zimmer verteilen sich auf drei gut geschnittene Schlafzimmer, einen einladenden Wohn- und Essbereich sowie zwei vollwertige Badezimmer. Mit ihrer durchdachten Aufteilung spricht die Immobilie Familien ebenso an wie Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen. Ein besonderes Highlight ist das rund 100 m<sup>2</sup> große Gartensordnernutzungsrecht – ein geschützter Außenbereich, der Familien viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus, das 1995 in Massivbauweise errichtet wurde. Im Laufe der Jahre wurden zahlreiche Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Besonders hervorzuheben ist die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2021, wodurch ein zeitgemäßer und effizienter Heizbetrieb gesichert ist. Ebenfalls zwischen 2013 und 2023 wurden Terrassen und Balkone neu isoliert und abgedichtet, sämtliche Sichtbetonteile wurden saniert und es erfolgten umfassende Malerarbeiten an und im Gebäude, was dem Objekt einen einladenden und modernen Gesamteindruck verleiht.

Die gehobene Ausstattungsqualität der Wohnung ist in vielen Details erkennbar: Hochwertige Fliesenböden sorgen für eine angenehme Haptik und sind pflegeleicht zugleich. Der große Balkon erweitert den Wohnbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zwei Carport-Stellplätze gehören zur Wohnung und bieten jederzeit komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Für den Alltag besonders praktisch sind die gemeinschaftlich nutzbaren Räume im Gebäude. Ein abschließbarer Fahrradraum sorgt für die sichere Aufbewahrung von Fahrrädern. Der separate Waschmaschinen- und Trockenraum ermöglicht eine unkomplizierte Wäschepflege, während der Technikraum zusätzlichen Stauraum bereithält.

Die Erdgeschosswohnung punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung: Drei ruhig gelegene Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, die beiden Bäder – jeweils mit attraktiver Ausstattung – gewährleisten Komfort und Flexibilität im Alltag. Der große Wohnbereich lässt vielseitige Nutzungskonzepte zu und besticht durch eine offene, einladende Atmosphäre. Die Wohnung ist aktuell vermietet – ein Umstand, der insbesondere für Käufer interessant sein kann, die eine ansprechende Immobilie als

wertbeständige Langfristinvestition suchen und Wert auf eine kontinuierliche Mietnutzung legen.

Die Lage der Immobilie verbindet urbanen Komfort mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Sowohl die Anbindung an das Stadtzentrum als auch an das Umland ist hervorragend.

Zusammengefasst bietet diese gepflegte Erdgeschosswohnung ein modernes Zuhause mit durchdachter Qualität, komfortabler Ausstattung und einer Lage, die viele Vorteile vereint. Für weitergehende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

????????? ??????????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Balkon
- zwei Carport-Stellplätze
- Fliesen

???????? ?????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

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 Metropole Städte. 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.

???????? ?????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 78.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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

???????? ?????: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

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

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)