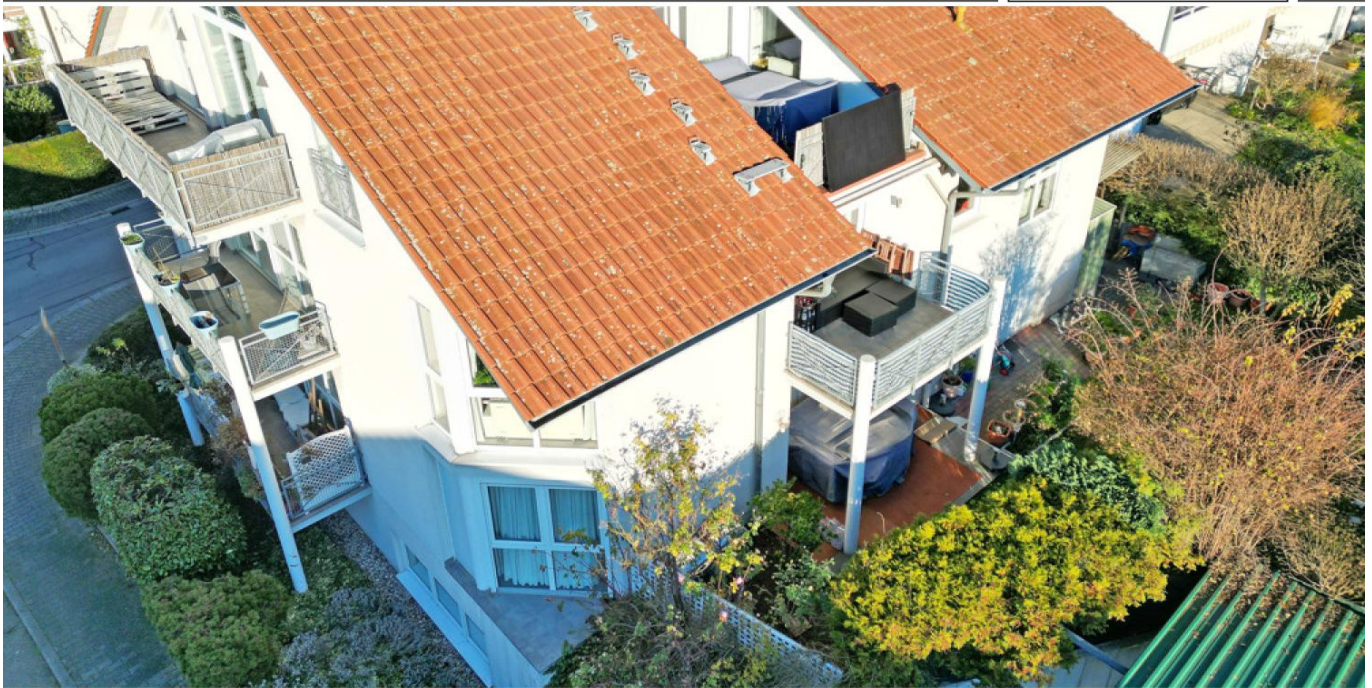


Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Ευρύχωρη μεζονέτα υπογείου/ισογείου σε
κεντρική τοποθεσία στο Hirschberg –
καλοδιατηρημένη και ευέλικτη στη χρήση της

Αριθμός ακινήτου: 25239647



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 585.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 166,02 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25239647	Τιμή αγοράς	585.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 166,02 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Έτος ανακαίνισης	2021
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1995		
Χώρος στάθμευσης	2 x Στέγασμα για αυτοκίνητο		

Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	78.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.10.2027	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1995

Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ευρύχωρο διαμέρισμα στο ισόγειο, με περίπου 163,45 τ.μ. χώρου διαβίωσης, προσφέρει ιδανικές συνθήκες για εκλεπτυσμένη διαβίωση. Τα τέσσερα δωμάτια αποτελούνται από τρία υπνοδωμάτια με καλές αναλογίες, ένα φιλόξενο σαλόνι και τραπεζαρία και δύο πλήρη μπάνια. Με την προσεγμένη διαρρύθμισή του, το ακίνητο απευθύνεται σε οικογένειες καθώς και σε ζευγάρια που εκτιμούν τον χώρο και την άνεση. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι ο ιδιωτικός κήπος περίπου 100 τ.μ. - ένας προστατευμένος εξωτερικός χώρος που προσφέρει στις οικογένειες άφθονο χώρο για να χαλαρώσουν, να παίξουν και να διασκεδάσουν. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε ένα καλοδιατηρημένο πολυκατοικία, κατασκευασμένο το 1995 με στιβαρές μεθόδους κατασκευής. Πολυάριθμοι εκσυγχρονισμοί και μέτρα συντήρησης έχουν πραγματοποιηθεί όλα αυτά τα χρόνια. Ιδιαίτερη σημασία έχει η αντικατάσταση του συστήματος θέρμανσης το 2021, εξασφαλίζοντας σύγχρονη και αποτελεσματική λειτουργία θέρμανσης. Επίσης, μεταξύ 2013 και 2023, οι βεράντες και τα μπαλκόνια μονώθηκαν και σφραγίστηκαν εκ νέου, όλα τα εμφανή στοιχεία από σκυρόδεμα ανακαινίστηκαν και πραγματοποιήθηκαν εκτεταμένες εργασίες βαφής στο κτίριο και στο εσωτερικό του, δίνοντας στο ακίνητο μια φιλόξενη και μοντέρνα συνολική εντύπωση. Τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά του διαμερίσματος είναι εμφανή σε πολλές λεπτομέρειες: Τα πλακάκια υψηλής ποιότητας προσφέρουν μια ευχάριστη αίσθηση και καθαρίζονται εύκολα. Το μεγάλο μπαλκόνι επεκτείνει το σαλόνι και σας προσκαλεί να περάσετε χαλαρωτικές ώρες σε εξωτερικούς χώρους. Δύο θέσεις στάθμευσης στο υπόστεγο ανήκουν στο διαμέρισμα και προσφέρουν άνετη στάθμευση απευθείας στο κτίριο. Οι κοινόχρηστοι χώροι στο κτίριο είναι ιδιαίτερα πρακτικοί για την καθημερινή ζωή. Ένας χώρος αποθήκευσης ποδηλάτων με κλειδαριά εξασφαλίζει την ασφαλή αποθήκευση ποδηλάτων. Το ξεχωριστό δωμάτιο πλυντηρίων με πλυντήρια ρούχων και στεγνωτήρια επιτρέπει την εύκολη φροντίδα του πλυντηρίου, ενώ το βοηθητικό

δωμάτιο παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το διαμέρισμα στο ισόγειο διαθέτει μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση: Τρία ήσυχα υπνοδωμάτια προσφέρουν άφθονη ιδιωτικότητα και τα δύο μπάνια - το καθένα με ελκυστικά εξαρτήματα - εξασφαλίζουν άνεση και ευελιξία στην καθημερινή ζωή. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού επιτρέπει ευέλικτες έννοιες χρήσης και διαθέτει μια ανοιχτή, φιλόξενη ατμόσφαιρα. Το διαμέρισμα είναι προς το παρόν ενοικιασμένο - γεγονός που μπορεί να είναι ιδιαίτερα ενδιαφέρον για αγοραστές που αναζητούν ένα ελκυστικό ακίνητο ως σταθερή μακροπρόθεσμη επένδυση και που εκτιμούν τη συνεχή χρήση από τον ενοικιαστή. Η τοποθεσία του ακινήτου συνδυάζει την αστική άνεση με την εύκολη πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς, καταστήματα και δραστηριότητες αναψυχής. Οι συνδέσεις τόσο με το κέντρο της πόλης όσο και με τη γύρω περιοχή είναι εξαιρετικές. Με λίγα λόγια, αυτό το καλοδιατηρημένο διαμέρισμα στο ισόγειο προσφέρει ένα μοντέρνο σπίτι με προσεγμένο σχεδιασμό, άνετες παροχές και μια τοποθεσία που συνδυάζει πολλά πλεονεκτήματα. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε ένα ραντεβού για να το δείτε. Ανυπομονούμε να επικοινωνήσετε μαζί μας.

Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Όλα για την τοποθεσία

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 Metropolstädte. 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.

Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 78.00 kwh/(m²*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 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com