

Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Charmante Erdgeschosswohnung im Herzen von Hirschberg – kompakt, gepflegt und ideal für Singles oder Kapitalanleger

???????? ??: 25239648



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

???? ??: 265.000 EUR • ??: ca. 68,71 m<sup>2</sup> • ??: 2

??????? ?????????: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

???????? ?????????: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ??? ??????

|                    |                          |                |                       |
|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25239648                 | ???? ?????     | 265.000 EUR           |
| ????????           | ca. 68,71 m <sup>2</sup> | ????????       | Käuferprovision       |
| ????????           | 2                        |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 1                        |                | MwSt.) des            |
| ????????           |                          |                | beurkundeten          |
|                    |                          |                | Kaufpreises           |
| ????????           | 1                        | ???? ????????? | 2021                  |
| ???? ?????????     | 1995                     | ??????         | ??????                |
| ???? ?????????     | 1 x ?????????            | ????????       |                       |
|                    | ???? ?????????           | ?????          | ????????????          |
|                    |                          |                | ??????, ???????       |

???????? ?????????: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 78.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 17.10.2027            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1995          |

??????? ???????? : 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ????????



??????? ???????? : 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ????????



??????? ???????? : 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ????????



??????? ???????? : 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ????????



??????? ?????????: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ????????



??????? ???????: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

Willkommen zu einer ansprechenden Gelegenheit, eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit anspruchsvoller Ausstattung in beliebter Wohnlage näher kennenzulernen. Die angebotene Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1995 fertiggestellten Mehrfamilienhaus und bietet auf ca. 66,86 m² Wohnfläche einen durchdachten Grundriss, der modernen Wohnkomfort mit funktionaler Raumaufteilung verbindet.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der viel Platz für individuelle Einrichtungsideen bietet. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Herzstück der Wohnung ist der angrenzende Balkon, der einen direkten Zugang ins Freie ermöglicht und zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet. Dank der Erdgeschosslage ist der Balkon bequem erreichbar – ideal für entspannte Stunden im Freien oder als erweiterter Wohnraum.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht ausreichend Stauraum für alle wichtigen Küchenutensilien. Das Schlafzimmer bietet Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Fläche zur Gestaltung nach Ihren Bedürfnissen. Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und ist zeitlos gefliest. Es verfügt über eine praktische Dusche, ein Waschbecken, ein WC sowie einen Anschluss für Waschmaschine, sodass das alltägliche Leben angenehm und flexibel gestaltet werden kann.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen der Wohnung zählen Fliesenböden, die pflegeleicht sind und dem aktuellen Einrichtungsstandard entsprechen. Die Heizungsanlage wurde 2021 erneuert, zwischen 2013 und 2023 wurden umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt: Terrassen und Balkone erhielten eine neue Isolierung sowie Abdichtung, sämtliche Sichtbetonteile wurden saniert, zudem fanden diverse Malerarbeiten statt. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in zeitgemäßem Zustand und mit einem dauerhaft gepflegten Erscheinungsbild.

Ein weiteres Plus sind die gemeinschaftlich nutzbaren Räume wie der Fahrradraum, Waschmaschinen- und Trockenraum sowie ein Technikraum – allesamt komfortable Ergänzungen zur eigenen Wohnfläche. Ihr Fahrzeug findet bequem auf dem zugehörigen Kfz-Stellplatz Platz, sodass auch das Thema Parken sorgenfrei gelöst ist.

Die Wohnung ist gegenwärtig vermietet, wodurch sich insbesondere für Kapitalinteressierte ein interessantes Nutzungsszenario ergibt. Dies gewährleistet eine

sofortige Mietrendite bei Erwerb. Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard und trägt zur Werthaltigkeit des Objekts bei.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und die Nähe zu allen wichtigen Versorgungs- sowie Freizeitangeboten aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, öffentliche Verkehrsmittel und Naherholungsgebiete sind kurzfristig erreichbar und unterstützen einen entspannten Alltag.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck dieser gepflegten Erdgeschosswohnung und nutzen Sie die Gelegenheit für eine persönliche Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ?????????: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Balkon
- Kfz-Stellplatz
- Fliesen

??????? ?????????: 25239648 - 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 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.

??????? ?????????: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

??????? ?????????: 25239648 - 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)