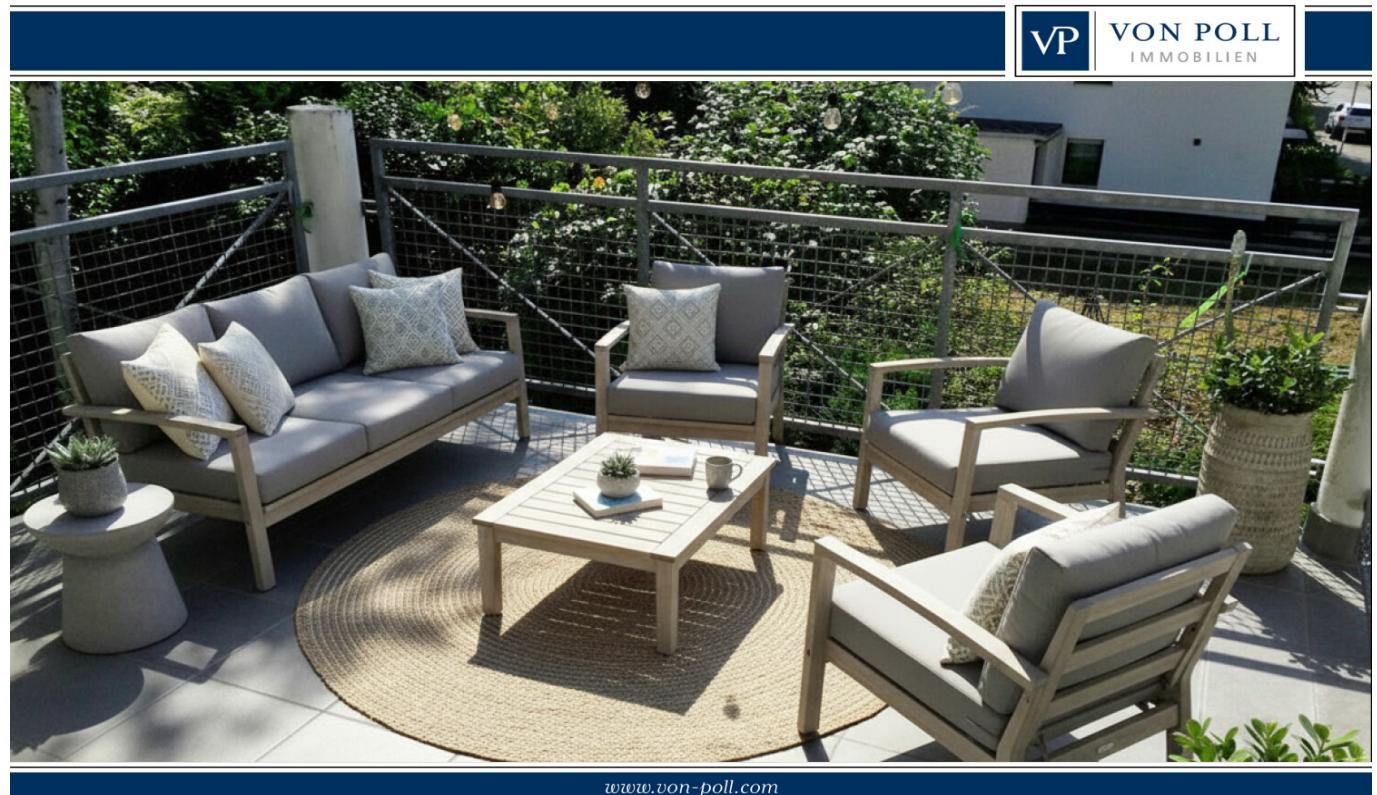


Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Gepflegte Wohnung im 1. OG in zentraler Hirschberger Lage – großzügiger Schnitt & angenehmes Wohnambiente

???????? ?????: 25239649



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

???? ?????: 350.000 EUR • ??????: ca. 89,96 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ?????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

????????? ??????????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ??? ?????

????????? ??????????	25239649	????? ????????	350.000 EUR
???????????	ca. 89,96 m <sup>2</sup>	???????????	???????
?????????	2	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	1		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ????????????	1995		Kaufpreises
????? ????????????	1 x ?????????? ???	????? ????????????	2021
	???????????, 1 x	???????????	???????
	???????????, ????????		
	???????????	???????	WC ????????????,
			???????????????
			?????????, ??????????

????????? ??????????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

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

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1995
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88,89 m<sup>2</sup> präsentiert sich als ansprechendes Zuhause für Paare oder Singles, die Wert auf modernen Wohnkomfort und eine gehobene Ausstattung legen. Das Gebäude wurde 1995 errichtet, fortlaufend instand gehalten und in den letzten Jahren umfassend modernisiert, sodass die Immobilie sowohl optisch als auch technisch überzeugt.

Über den einladenden Flur gelangen Sie direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine klare Raumstruktur und die Süd-West-Ausrichtung viel Tageslicht bietet. Die angrenzende, geräumige Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für Kochliebhaber. Die Wohnung verfügt über ein separates Schlafzimmer, das durch seine angenehme Größe flexible Einrichtungsmöglichkeiten zulässt und Ruhe spendet.

Das Badezimmer entspricht modernen Wohnansprüchen: Es ist mit einer Badewanne, Dusche, WC sowie einem zeitlosen Waschtisch ausgestattet und bietet dank eines großen Fensters eine angenehme Belichtung und Belüftung. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die hochwertigen Fliesenböden unterstreichen den zeitgemäßen Charakter der Immobilie und ermöglichen eine unkomplizierte Pflege.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der an warmen Tagen zu entspannten Sonnenstunden einlädt. Von hier genießen Sie einen Blick ins Grüne und können den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen lassen. Für Fahrzeuge stehen ein Carport und ein Kfz-Stellplatz zur Verfügung – ein willkommenes Plus gerade in zentralen Wohnlagen. Es handelt sich hierbei um Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen.

Die gemeinschaftliche Infrastruktur hat ebenso vieles zu bieten: Im Haus steht ein Waschmaschinen- und Trockenraum bereit. Ein separater Fahrradraum macht die Aufbewahrung von Rädern komfortabel und sicher. Zusätzlich gibt es einen Technikraum, der auch für weitere Lagermöglichkeiten genutzt werden kann.

In Sachen Haustechnik wurde zuletzt 2021 die Heizungsanlage erneuert und auf einen modernen Stand gebracht. Darüber hinaus erfolgten zwischen 2013 und 2023 eine umfassende Neuisolierung sowie die Abdichtung von Terrassen und Balkonen, eine Sanierung aller Sichtbetonteile und diverse Malerarbeiten. Diese Maßnahmen spiegeln

sich im gepflegten Zustand des gesamten Objekts wider und sorgen für niedrige Energieverbräuche sowie langfristige Werterhaltung.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das nahegelegene Nahversorgungsangebot. Gleichzeitig profitieren Sie von der ruhigen Nachbarschaft und grünen Außenanlagen.

Diese Wohnung vereint modernen Komfort, effiziente Grundrissgestaltung und eine wertbeständige Bauweise in einem ansprechenden Gesamtpaket. Interessenten, die auf der Suche nach einer hochwertigen Wohnung in guter Lage sind, sollten einen Besichtigungstermin in Erwägung ziehen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

????????? ??????????: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

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

???????? ?????: 25239649 - 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 Metropolestädte. 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.

???????? ?????: 25239649 - 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.

???????? ?????: 25239649 - 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)