

Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Helle 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG in Hirschberg – perfekt für Singles oder Kapitalanleger

????????? ??????????: 25239650



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

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

???????? ?????: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

????????? ??????????: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ??? ????

????????? ??????????	25239650	????? ????????	265.000 EUR
???????????	ca. 68,71 m <sup>2</sup>	???????????	???????
?????????	2	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	1		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ????????????	1995		Kaufpreises
????? ????????????	1 x ????????????	????? ????????????	2021
	????? ????????????	???????	???????
		???????????	
		???????	?????????????????
			?????????, ??????????

????????? ??????????: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

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

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

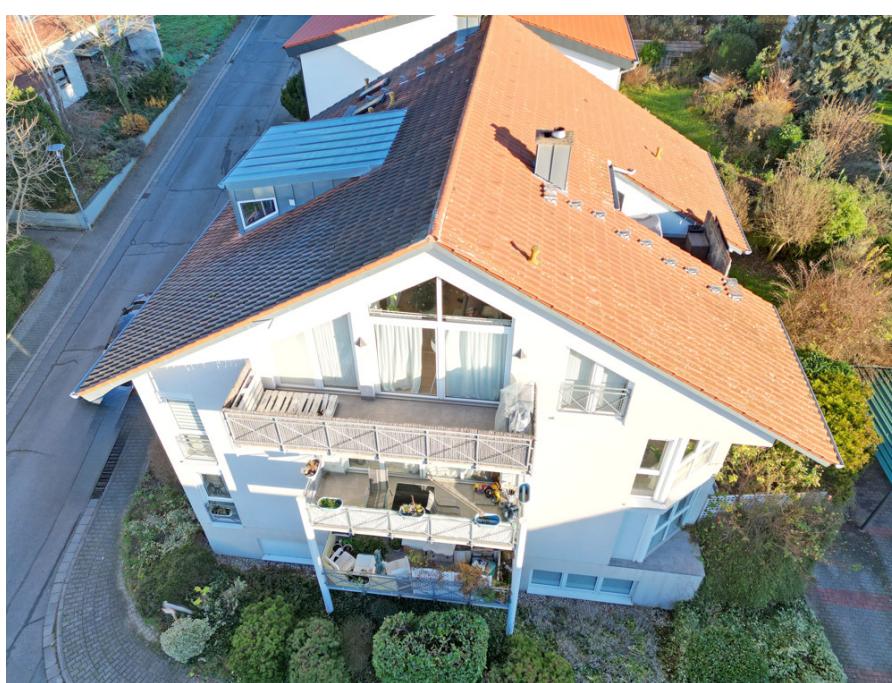
???????? ?????: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

?? ???????



???????? ?????: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1995 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 66,86 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung ein komfortables Wohnerlebnis. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus, welches laufend instand gehalten und modernisiert wurde. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2021, in deren Zuge insbesondere die Heizungsanlage erneuert wurde. Zwischen 2013 und 2023 wurden darüber hinaus die Terrassen und Balkone neu isoliert und abgedichtet, alle Sichtbetonteile saniert sowie diverse Malerarbeiten durchgeführt. Dies spiegelt sich in dem insgesamt sehr gepflegten Zustand des gesamten Objekts wider.

Die Wohnung besticht durch einen offenen und einladenden Grundriss: Neben dem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon steht Ihnen ein separates Schlafzimmer zur Verfügung, das genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Tageslichtbad ist mit modernen Armaturen ausgestattet. Fliesenböden sorgen nicht nur für ein harmonisches Gesamtbild, sondern sind auch pflegeleicht und langlebig. Die zentrale Heizungsanlage garantiert in allen Jahreszeiten eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zur gehobenen Ausstattung zählt neben dem eigenen Balkon auch ein Kfz-Stellplatz (hierbei handelt es sich um ein Sondernutzungsrecht), der Ihnen das lästige Suchen nach einem Parkplatz erspart. Darüber hinaus stehen Ihnen ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie separate Wasch- und Trockenräume zur Verfügung, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Ein Technikraum komplettiert das funktionale Angebot und sorgt für ein aufgeräumtes Wohnumfeld.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt somit auch für diejenigen, die nach einer Möglichkeit zur Eigennutzung suchen, eine solide Perspektive für die Zukunft dar. Gleichzeitig bietet sich die Immobilie aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses als attraktives Objekt für Interessenten an, die auf eine nachhaltige Entwicklung und eine zuverlässige Mieteinnahme Wert legen.

In der Umgebung finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgeglichene Mischung aus städtischem Flair und angenehmem Wohnumfeld aus.

Das Gesamtbild der Immobilie wird durch eine gehobene Ausstattungsqualität abgerundet, die Funktionalität und ansprechende Optik miteinander vereint. Die Maßnahmen der letzten Jahre gewährleisten einen langfristigen Werterhalt. Sollten Sie auf der Suche nach einer gepflegten Wohnung in einer ansprechenden Lage sein, empfiehlt sich ein persönlicher Besichtigstermin. Bitte kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Termin zu vereinbaren.

????????? ??????????: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

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

???????? ?????: 25239650 - 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.

???????? ?????: 25239650 - 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.

???????? ??????????: 25239650 - 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)