

Hirschberg an der Bergstraße

# Sonniger Wohntraum mit privatem Gartenanteil im Zweifamilienhaus – Energieeffizienzklasse A

????????? ??????????: 26239675



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

???? ??????: 628.000 EUR • ??????????: ca. 134 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

??????? ???????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

???????? ??????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ??? ??????

???????? ??????????	26239675	????? ???????	628.000 EUR
????????????	ca. 134 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2		
????? ?????????????	2015	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????	
		????????	WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????	49.33 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	22.01.2036	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	A
????? ????????????	??????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2015
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ?????????



???????? ??????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ?????????



???????? ??????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ?????????



???????? ??????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ?????????



??????? ????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



??????? ????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



??????? ???????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



???????? ??????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ?????????



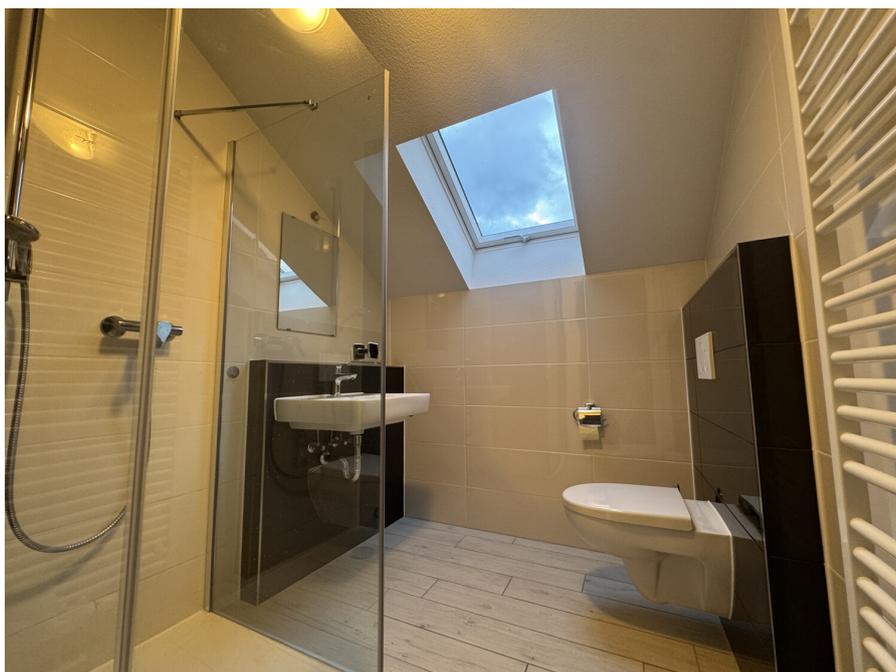
??????? ???????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



??????? ????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



???????? ??????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ?????????



??????? ???????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

Hier präsentieren wir Ihnen eine gepflegte und hochwertige Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus, die durch ihre moderne Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und attraktive Lage überzeugt. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss eines im Jahr 2015 fertiggestellten Hauses und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Singles, Paare oder Familien, die Wert auf komfortables Wohnen legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung beeindruckt die hellen und lichtdurchfluteten Räume. Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Die hochwertige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet, was Kochen und gemeinsame Mahlzeiten besonders angenehm macht. Drei weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung und lassen sich flexibel nach individuellen Bedürfnissen gestalten. Das großzügige Tageslichtbad überzeugt mit einer geschmackvollen Ausstattung, bestehend aus Doppelwaschtisch, ebenerdiger Dusche und Badewanne. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das Dachstudio, das über eine Treppe innerhalb der Wohnung erreichbar ist. Mit einer Fläche von ca. 34 m<sup>2</sup> bietet dieser Bereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Homeoffice, Hobbyraum, Gäste- oder Jugendzimmer. Zusätzlich verfügt das Dachstudio über ein eigenes Badezimmer mit Dusche, was den Wohnkomfort auf dieser Ebene deutlich erhöht.

Auch technisch entspricht die Wohnung modernen Ansprüchen: Die Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für behagliche Wärme und ein angenehmes Raumklima. Zur Wohnung gehört ein eigener Gartenanteil, der zum Verweilen im Freien einlädt und vielseitig genutzt werden kann – sei es als Spielfläche, für Gartenliebhaber oder für gesellige Grillabende. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen sowohl eine Garage als auch ein Kfz-Stellplatz vor der Garage zur Verfügung, sodass komfortables und sicheres Parken gewährleistet ist.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. Große Fensterflächen, moderne Bodenbeläge und geschmackvolle Details schaffen ein wohnliches Ambiente, das einen sofortigen Einzug ermöglicht.

Die Lage in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend bietet eine ideale Kombination aus angenehmer Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in kurzer

Distanz.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

- Gas-Brennwerttherme (Vaillant Gasbrennwerttherme Ecotec 22KW komplett) mit Solarkollektoren (4 Kollektoren) und separatem Warmwasserspeicher (300 l)
- Solarthermie für Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Verglasung aus 3-fach-Wärmeschutzglas, Uw-Wert 0,6
- Garage mit vorgelagertem Stellplatz
- privat nutzbarer Gartenanteil
- elektrische Rollläden bei bodentiefen Fenstern
- Balkon
- Einbauküche
- separates Gäste-WC
- Trockenraum im Keller
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Wasserenthärtungsanlage

??????? ???????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

Die Immobilie liegt in einer gefragten und ruhigen Wohngegend im Hirschberger Ortsteil Großsachsen und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur, kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso sind Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote gut erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Standort besonders attraktiv machen.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sowie die Autobahn A5 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Weinheim, Heidelberg und Mannheim. Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut und bietet regelmäßige Bus- und Bahnverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Darüber hinaus überzeugt die Lage durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die naturnahe Umgebung mit Weinbergen, Feldern und Spazierwegen lädt zu Aktivitäten im Freien ein und schafft einen gelungenen Ausgleich zum Alltag. Insgesamt verbindet die Lage urbane Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und ruhiges Wohnen auf besonders angenehme Weise.

??????? ???????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 49.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 26239675 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

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

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

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)