

Hirschberg an der Bergstraße

# Bájos maisonette apartman zavartalan kilátással a környező zöldövezetre.

VP azonosító: 25239654



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

**VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79,59 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Áttekintés

VP azonosító	25239654	Vételár	249.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 79,59 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1970	Modernizálás / felújítás	2024
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Az első benyomás

Ez a bájos, 1998-ban épült maisonette lakás körülbelül 80 négyzetméternyi lakóteret kínál. Egyedi, kétszintes elrendezése nyitott, mégis jól strukturált életteret teremt. A felső emeleten egy hívogató eloszoba vezet a világos nappaliba és étkezőbe. Innen lehet kijutni az erkélyre, amely kellemes kültéri teret biztosít a kikapcsolódáshoz. Ez a szint egy arányos hálósobát, egy különálló konyhát és egy fürdösobát is magában foglal, így tiszta és funkcionális alaprajzot alkot. Egy lépcső vezet a padlásra, amely a lakás privát pihenőjeként szolgál. Itt egy rugalmasan használható eloszoba és egy további gyerekszoba található, amelyek tökéletesen kiegészítik a maisonette koncepciót. A lakás modern jellemzőkkel is büszkélkedhet, mint például a tripla üvegezésű ablakok és a napelemes redonyok, amelyek kellemes beltéri klímát és további kényelmet biztosítanak. A járólappal és laminált padló könnyen tisztítható és hívogató légkört teremt. Egy külön parkolóhely teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot. Hirschberg an der Bergstraße a régió egyik legkeresettebb lakóövezete. A város kiváló infrastruktúrával, minden alapvető szolgáltatás rövid távolságra található, a természeti környezetet pedig szőlőültetvények és az Odenwald erdő jellemzi, így számos kikapcsolódási lehetőséget kínál. Ez a maisonette apartman vonzó elhelyezkedést ötvöz a jól megtervezett elrendezéssel és a modern funkciókkal – így egy megbízható és jövőbiztos befektetési lehetőség. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a megtekintés egyeztetése érdekében.

**VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Részletes felszereltség

- Dreifachverglasung
- Doppelverglasung
- Solarrollläden
- Balkon
- Offene Küche
- Fliesenboden
- Laminatboden
- Stellplatz

**VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Minden a helyszínről

Hirschberg an der Bergstraße, bestehend aus den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen, ist eine attraktive Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar, gelegen zwischen Heidelberg und Mannheim an der sonnigen südlichen Bergstraße.

Die Gemeinde zählt rund 9.500 Einwohner und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden und bequem zu Fuß oder mit dem Pkw erreichbar.

Die Region ist bekannt für ihre lange Weinbautradition. Das milde Klima sowie die sonnigen, sanft abfallenden Hänge am Fuße des Odenwaldes schaffen ideale Voraussetzungen für den Anbau des renommierten Badischen Weins, ebenso wie für Obst- und Tabakkulturen. Die umliegenden Weinberge und der vordere Odenwald laden zu Spaziergängen, Wanderungen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Dank der direkten Anbindung an die B3 und die Autobahn A5 erreicht man Städte wie Mannheim, Heidelberg und Weinheim in wenigen Minuten mit dem Auto. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut, sodass sich die gesamte Region schnell und unkompliziert erschließen lässt.

**VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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.

**VP azonosító: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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