

Hirschberg an der Bergstraße

# Stílusosan kialakított kislakás erkéllyel, csendes helyen

VP azonosító: 25239655



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79,39 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25239655 - 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: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25239655                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 79,39 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 4                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdőszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1970                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 249.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Kert / közös használat, Erkély                                            |

VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 04.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 92.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1970                |

VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az első benyomás

Ez az 1998-ban épült maisonette lakás körülbelül 79 négyzetméternyi lakóteret kínál, és a világosság, a kényelem és a klasszikus báj hívogató kombinációját kínálja. A lakásba belépve a felső emeletre, az otthon szívébe érkeznek. Egy világos elosztó vezet közvetlenül a hívogató nappaliba, ahonnan az erkélyre juthat ki – egy kellemes hely a szabadtéri kapcsolódásra. Ezen a szinten található még egy arányos hálószoba, egy különálló konyha és egy kényelmesen elhelyezett fürdőszoba, így minden fontos lakótér kényelmesen egy szinten helyezkedik el. Egy belső lépcső vezet a padlásra. Egy praktikus elosztó további lakóteret biztosít, majd további két szoba következik, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, vendégszobaként vagy csendes munkaterületként. A nappali és a privát területek sikeres kombinációja sokoldalúvá teszi ezt a lakást. A modern jellemzők, mint például a tripla üvegezésű ablakok és a napelemes redőnyök biztosítják a kellemes beltéri klímát és a további kényelmet. A járólappos és laminált padló könnyen tisztítható és hívogató légkört teremt. Egy külön parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot, és megkönnyíti a mindennapokat. A lakás Hirschberg an der Bergstraße-ban található – a régió egyik legkeresettebb lakóövezetében. A csendes, rendezett környezet, a nélkülözhetetlen szolgáltatások rövid távolsága, valamint a szülői lakások és az Odenwald-erdő közvetlen közelsége magas életminőséget teremt, és különösen vonzóvá teszi ezt a helyszínt. Ez a maisonette apartman a kellemes lakókörnyezetet jól megtervezett elrendezéssel és kíváncsi elhelyezkedéssel ötvözi. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a megtekintés egyeztetéséhez.

VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Minden a helyszínról

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: 25239655 - 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 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.

VP azonosító: 25239655 - 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)