

Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Bájos földszinti lakás Hirschberg szívében – kompakt, jól karbantartott és ideális egyedülállóknak vagy befektetőknek

VP azonosító: 25239648



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

VÉTELÁR: 265.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 68,71 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

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

VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25239648                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 68,71 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 2                        |
| Hálósobák             | 1                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1995                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 265.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Beépített konyha                                                  |

VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.10.2027    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 78.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1995                       |

VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az első benyomás

Üdvözljük Önt egy vonzó lehetőségben, hogy felfedezzen egy jól karbantartott, kifinomult funkciókkal rendelkező földszinti lakást egy keresett lakóövezetben. Egy 1995-ben épült társasházban található ez a lakás, amely körülbelül 66,86 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, átgondolt elrendezéssel, amely a modern kényelmet a funkcionális helyiségelrendezéssel ötvözi. Belépéskor egy tágas nappali és étkező fogadja, amely bőséges teret biztosít az egyéni berendezési elképzelések megvalósításához. A nagyméretű ablakok rengeteg természetes fényt engednek be a térbe, kellemes hangulatot teremtve. A lakás szíve a csatlakozó terasz, amely közvetlen kijáratot biztosít a szabadba, és fokozza a lakóteret. Földszinti elhelyezkedésének köszönhetően a terasz könnyen megközelíthető – ideális a szabadtéri pihenéshez vagy a nappali kiterjesztéseként. A különálló konyha funkcionálisan kialakított, és rengeteg tárolóhelyet biztosít minden szükséges konyhai eszköz számára. A hálószoba privát pihenőhelyet és elegendő teret kínál ahhoz, hogy az Ön igényei szerint személyre szabhassa. A fürdőszoba is modernizált, és időtlen csempével rendelkezik. Kényelmes zuhanyzóval, mosdóval, WC-vel és mosógép-csatlakozóval rendelkezik, biztosítva a kényelmes és rugalmas mindennapokat. A lakás különlegességei közé tartoznak a könnyen tisztítható és a mai belsőépítészeti szabványoknak megfelelő járólapos padlók. A futási rendszert 2021-ben cserélték, 2013 és 2023 között pedig átfogó felújításokat végeztek: a teraszok és erkélyek új szigetelést és vízszigetelést kaptak, az összes látszóbeton elemet felújították, és különféle festési munkálatokat végeztek el. Ennek eredményeként a lakás modern állapotban van, és folyamatosan karbantartott megjelenésű. További előnyök a közös helyiségek, mint például a kerékpártároló, a mosó- és szárítógépekkel felszerelt mosókonyha, valamint a háztartási helyiség – mindezek kényelmes kiegészítői a privát életterének. Gépjárműve kényelmesen parkolható a kijelölt parkolóhelyen, így gondtalan parkolást biztosít. A lakás jelenleg bérbe van adva, ami vonzó lehetőséget kínál, különösen a befektetés iránt érdeklődők számára. Ez azonnali bérleti jövedelmet garantál a vásárláskor. A kiváló minőségű berendezések és berendezések hozzájárulnak az ingatlan hosszú távú értékéhez. A helyszín kiváló infrastruktúrával rendelkezik, és minden alapvető létesítmény és szabadidős tevékenység közelsége is elérhető. Számos üzlet, orvosi rendelő, tömegközlekedés és rekreációs terület könnyen megközelíthető, hozzájárulva a nyugodt mindennapokhoz. Nézze meg személyesen ezt a jól karbantartott földszinti lakást, és használja ki a személyes megtekintés lehetőségét. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Részletes felszereltség

- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Terrasse
- Kfz-Stellplatz
- Fliesen

**VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## Minden a helyszínról

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 Metropolstädte. 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.

VP azonosító: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## 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)