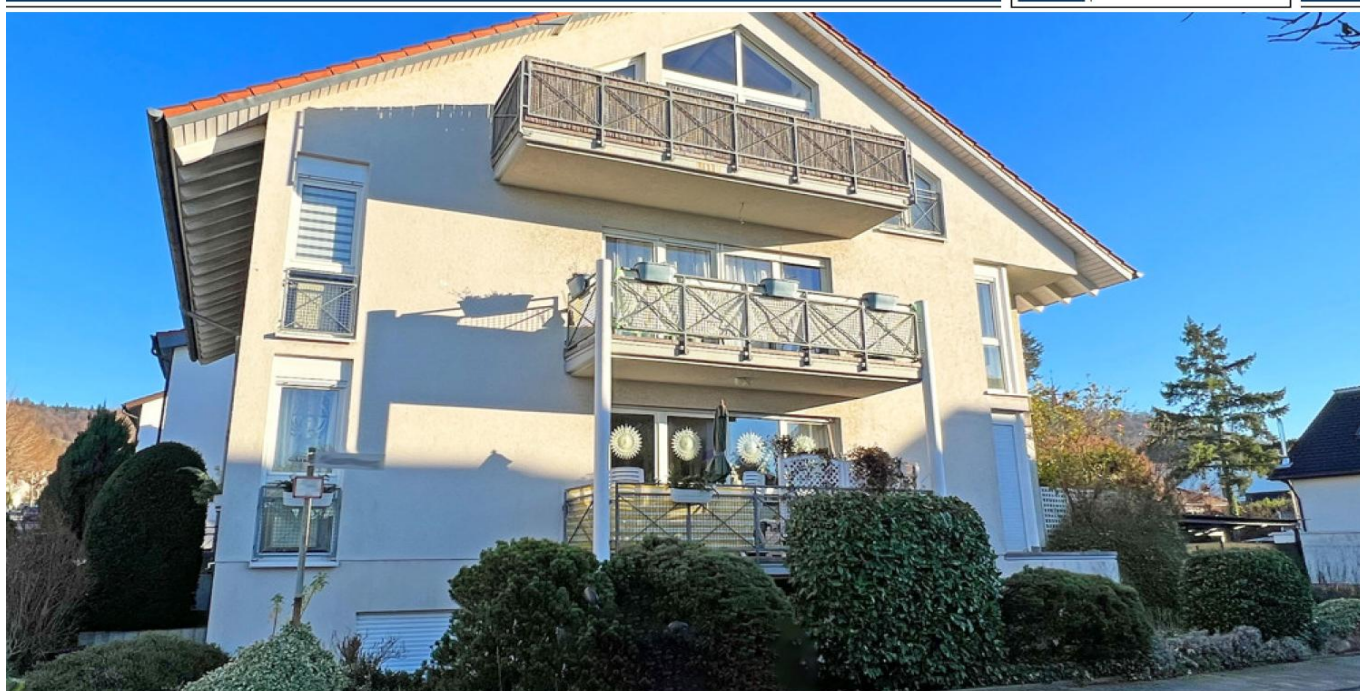


Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Világos, 2 szobás lakás az első emeleten Hirschbergben – tökéletes egyedülállóknak vagy befektetőknek

VP azonosító: 25239650



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

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25239650                 |
| 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                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Beépített konyha, Erkély                                                  |

VP azonosító: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| 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: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1995-ben épült lakás kényelmes lakhatási élményt kínál, körülbelül 66,86 m<sup>2</sup> lakótérrel és jól megtervezett elrendezéssel. A lakás egy folyamatosan karbantartott és modernizált többlakásos épületben található. A legutóbbi átfogó modernizációra 2021-ben került sor, amelynek során a fűtési rendszert is kicserélték. 2013 és 2023 között a teraszokat és erkélyeket is újra szigetelték és tömítették, az összes látszóbeton elemet felújították, és különféle festési munkálatokat végeztek el. Ez tükröződik az egész ingatlan kiváló állapotában is. A lakás nyitott és hívogató alaprajzzal büszkélkedhet: A tágas, erkélyre kijáráttal rendelkező nappali mellett egy külön hálószoba is található, amely bőséges teret kínál az egyedi tervezési lehetőségeknek. A fürdőszoba modern szerelvényekkel és természetes fénnel rendelkezik. A járólapos padló nemcsak harmonikus összképet teremt, hanem könnyen tisztítható és tartós is. A központi fűtési rendszer egész évben kényelmes lakókörnyezetet garantál. A luxusfelszereltséghez tartozik egy saját erkély és egy parkolóhely, így nem kell parkolóhely keresésével bajlódni. Továbbá egy közös kerékpártároló, valamint külön mosókonyha és szárító helyiségek is rendelkezésre állnak, amelyek tovább növelik a lakhatási kényelmet. Egy háztartási helyiség teszi teljessé a funkcionális szolgáltatásokat és biztosítja a rendezett lakókörnyezetet. A lakás jelenleg bérbe van adva, így biztos jövőbeli kilátásokat kínál azok számára, akik saját tulajdonú lakást keresnek. Ugyanakkor a meglévő bérleti jogviszony vonzó választássá teszi az ingatlant a fenntartható fejlődést és a biztos bérleti jövedelmet értékelő potenciális vásárlók számára. A környék minden alapvető kényelmi szolgáltatást és kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat kínál. Számos üzlet, étterem és szabadidős tevékenység könnyen elérhető. A helyszínt a városi hangulat és a kellemes lakókörnyezet kiegyensúlyozott keveréke jellemzi. Az ingatlan összképét a kiváló minőségű berendezések és berendezések fokozzák, amelyek a funkcionalitást a vonzó esztétikával ötvözik. Az elmúlt években végrehajtott fejlesztések garantálják a hosszú távú értékmegőrzést. Ha egy jól karbantartott lakást keres vonzó helyen, javasoljuk, hogy egyeztessen személyes megtekintést. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy időpont-egyeztetéshez.

VP azonosító: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25239650 - 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: 25239650 - 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: 25239650 - 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)