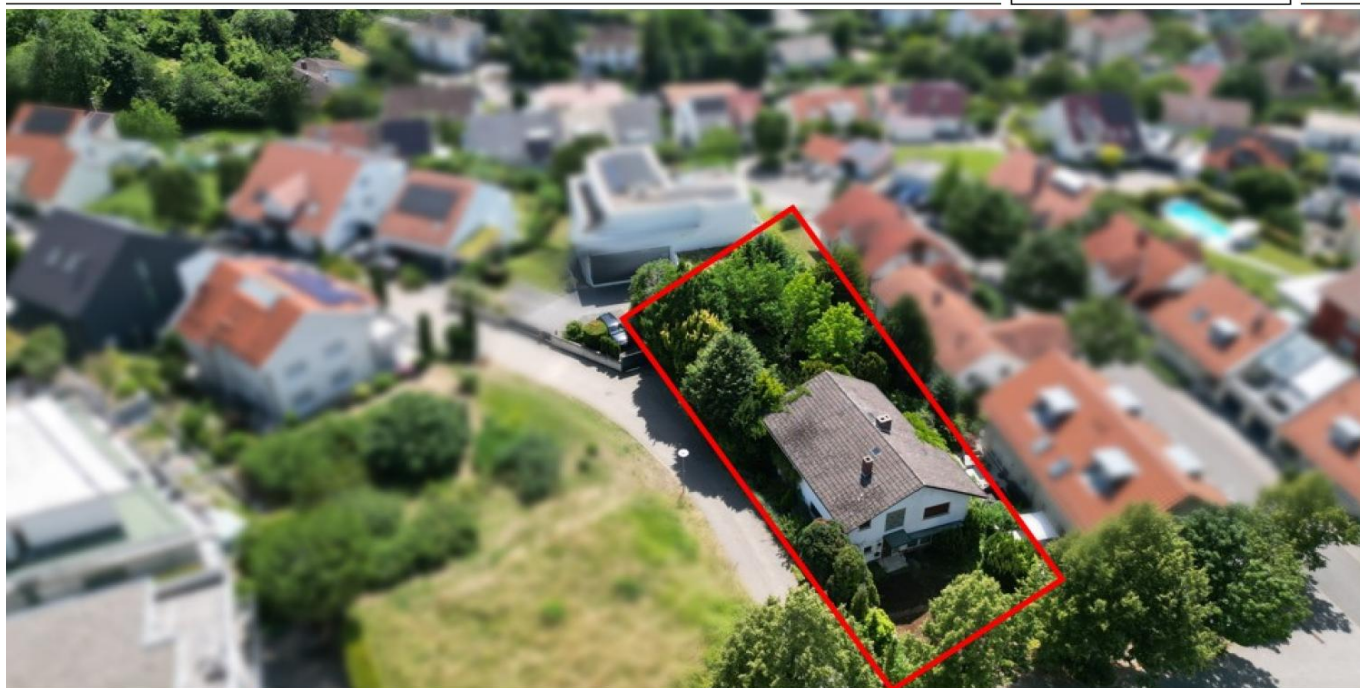


Hirschberg an der Bergstraße

# Felújításra szoruló, különálló családi ház tágas telken, vonzó helyen

VP azonosító: 25239658



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

VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 167 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 678 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239658 - 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: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Áttekintés

VP azonosító	25239658
Hasznos lakótér	ca. 167 m²
Szobák	7
Fürdőszobák	2
Építés éve	1964

Vételár	690.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.11.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	388.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Az első benyomás

Az 1964-ben épült ingatlan változatos fejlesztési lehetőségeket kínál – akár átfogó felújítás, akár bontás és az azt követő új építés révén. A családi ház egy körülbelül 678 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és körülbelül 167 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. A klasszikus elrendezés összesen hét arányos szobával bőséges teret és rugalmasságot biztosít – ideális családok számára, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. A ház egy csendes lakóövezetben található a felső lejtőn, a felső emeletről és az erkélyről kilátás nyílik a Rajna-síkságra. Az erdő és a szoloültetvények mindössze néhány perc sétára találhatók. A nagy kert délre néz, a tágas L alakú erkély és a nagy, részben fedett L alakú terasz pedig délre és nyugatra néz. Az épület átfogó felújításra szorul. A meglévő szerkezet képezheti az alapját egy teljes energiahatékony, muszáki és esztétikai korszerűsítésnek. Alternatív megoldásként a telek ideális egy új építéshez, amely lehetővé teszi, hogy egy modern otthont hozzon létre az Ön igényei szerint. A házat jelenleg olajtűzelésű központi fűtési rendszer fűti; A berendezési tárgyak és berendezések alapvető színvonalúak – mind anyaghasználat, mind épülettechnika tekintetében. Belül megőrizték a bájos eredeti részleteket, mint például a klasszikus parketta több szobában, ami különleges jelleget kölcsönöz a háznak. A fejlesztési terv szerint az ingatlan alapterületi aránya (GRZ) 0,2. Alapterületi arány (GFZ) nincs meghatározva, ami további mozgásteret biztosít a potenciális tulajdonosoknak az egyedi tervezéshez és kialakításhoz – természetesen a helyi építési szabályok keretein belül. A csendes, jól összeköttetésű, kiépített infrastruktúrával rendelkező helyszín különösen vonzó: bevásárlási lehetőségek, iskolák és szabadidős tevékenységek a közelben találhatóak, így a helyszín ideális családok, szakemberek vagy a nyugalomra vágyók számára. Ez az ingatlan lehetőséget kínál egy egyedi lakóprojekt megvalósítására egy keresett helyen – akár a meglévő épület gondos felújításával, akár egy modern újrakezdéssel. Örömmel meghívjuk Önt személyes megtekintésre. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Részletes felszereltség

- Parkett
- teilweise überdachte Terrasse
- Balkon
- GRZ: 0,2
- Außenstellplätze Im Hof vorhanden
- Großzügiger Speicher mit viel Platz für Ablage- und Stauraummöglichkeiten

**VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Minden a helyszínról

Hirschberg an der Bergstraße liegt malerisch zwischen dem Odenwald und der Rheinebene, eingebettet in eine der reizvollsten Landschaften der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihren hohen Wohnwert, ihre landschaftliche Schönheit und die ausgewogene Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe aus. Mit den Ortsteilen Leutershausen und Großsachsen verfügt Hirschberg über gewachsene Ortskerne mit historischem Charakter, gepflegte Wohngebiete sowie eine hervorragende Lebensqualität für alle Altersgruppen.

Die umliegende Natur mit ihren Weinbergen, Wiesen und Wäldern lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein und bietet auch im Alltag zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Gleichzeitig profitiert der Standort von der zentralen Lage zwischen den Städten Heidelberg und Mannheim, die jeweils in nur wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Auch die benachbarte Stadt Weinheim mit ihrer attraktiven Altstadt, vielfältigen Gastronomie und einem breiten Kulturangebot liegt praktisch vor der Haustür.

Verkehrstechnisch ist Hirschberg bestens angebunden: Die direkte Nähe zur Bundesstraße B3 sowie zur Autobahn A5 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze. Heidelberg erreicht man mit dem Auto in etwa 10 Minuten, Mannheim in rund 15 Minuten. Für Pendler besonders vorteilhaft ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die Straßenbahnlinie 5 durchquert die Gemeinde und bietet regelmäßige Verbindungen nach Mannheim, Weinheim und Heidelberg – mit kurzen Taktzeiten und komfortabler Erreichbarkeit. Ergänzt wird das Angebot durch Buslinien sowie einen bedarfsgesteuerten Ruftaxi-Service, der auch in den Abendstunden und am Wochenende eine flexible Mobilität gewährleistet.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie ärztliche Versorgung sind im Ort vorhanden. Familien profitieren von mehreren Kindergärten, Grundschulen und einem regen Vereinsleben. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Schriesheim, Ladenburg und Weinheim und sind problemlos mit dem Bus oder der Straßenbahn erreichbar.

Insgesamt bietet Hirschberg an der Bergstraße eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung – ein attraktiver Wohnort für Menschen, die die Nähe zur Stadt schätzen, ohne auf Ruhe und Lebensqualität verzichten zu wollen.

VP azonosító: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 388.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25239658 - 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)