

Hirschberg an der Bergstraße

# Lichtdurchflutetes Reihenendhaus mit Dachterrasse und wundervollem Blick in die Rheinebene

CODICE OGGETTO: 22239384



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

PREZZO D'ACQUISTO: 648.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 505 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22239384	Prezzo d'acquisto	648.000 EUR
Superficie netta	ca. 157 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera di testa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Curato
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 24 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Balcone
Anno di costruzione	2003		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	106.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.12.2024	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Una prima impressione

Dieses schöne Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen Lage von Hirschberg - Leutershausen. Durch die einzigartige Hanglage sowie die Raumaufteilung über verschiedenen Etagen, bietet die Immobilie genügend Rückzugsmöglichkeiten. Die Treppe im Eingangsbereich führt hinauf zur Ebene 5 und somit zum Herzen dieser einzigartigen Doppelhaushälfte, dem großen offenen Wohn-Essbereich mit hohen Decken und der darüber liegenden Galerie. Durch die Galerie hindurch gelangen Sie in das Schlafzimmer, sowie das Badezimmer. Diese gesamte Ebene hat bodentiefe Fenster, ist lichtdurchflutet und lädt zu gemütlichen Familienabenden ein. Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene die geräumige Küche und ein Gäste-WC. Der offene Wohn-Essbereich führt zur Dachterrasse mit dem atemberaubenden Blick in die Rheinebene, diese ist ein weiteres Highlight dieses Hauses. Durch den Eingangsbereich gelangen Sie außerdem zu Ebene 2 und 3. Auf dieser Ebene befinden sich ein weiteres Zimmer mit Zugang zur nördlich ausgerichteten Terrasse, sowie ein weiteres Badezimmer. Der geräumige Kellerraum, welcher sich in der Ebene 1 befindet bietet Ihnen genügend Stauraum. Das Gesamtbild dieser Immobilie wird durch die geräumige Garage, welche über einen direkten Zugang zum Haus verfügt, abgerundet. Abgerundet wird das Bild der Immobilie durch eine Garage und einen Stellplatz vor dem Haus. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vom Charme dieser Immobilie verzaubern.

**CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Rollläden
- Sicherheitstür Dreifachverriegelung
- Türklingel Kamerasystem von Siedle
- Fliesen
- Galerie
- Dachterrasse mit Blick in die Rheinebene
- Terrasse
- Garage

**CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Tutto sulla posizione

Hirschberg, Ortsteil Leutershausen liegt malerisch eingebettet zwischen Heidelberg und Weinheim an der südlichen Bergstraße. Zusammen mit dem Nachbarort Großsachsen bildet es die Gemeinde Hirschberg. Diese hat ca. knapp 10.000 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 Straßenbahn (OEG) verkehrt in den morgendlichen und abendlichen Stoßzeiten alle 10 Minuten in Richtung Heidelberg und Mannheim. Trotz sehr ruhiger Wohnlage hat man eine direkte Verkehrsanbindung an die B3 sowie die A5, mit welchen man die Metropolstädte Mannheim, Heidelberg und Weinheim zügig erreichen kann. Die Autobahnauffahrt liegt ca. 6 bis 7 Minuten entfernt. Die Entfernung nach Karlsruhe und Frankfurt am Main betragen jeweils nur 70 km. 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.

**CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 106.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODICE OGGETTO: 22239384 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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