

Hirschberg an der Bergstraße

## Grazioso appartamento su due livelli con vista libera sul verde circostante.

Codice oggetto: 25239654



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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79,59 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25239654 - 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: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25239654                 |
| Superficie netta    | ca. 79,59 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1970                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera    |

|                                    |                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 249.000 EUR                                                              |
| Appartamento                       | Maisonette                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune, Balcone                                           |

Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 92.00 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.08.2035           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                                |

Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento duplex, costruito nel 1998, offre circa 80 metri quadrati di superficie abitabile. La sua esclusiva disposizione su due livelli crea un'esperienza abitativa aperta ma ben strutturata. Al piano superiore, un accogliente corridoio conduce alla luminosa zona giorno e pranzo. Da qui si accede al balcone, che offre un piacevole spazio esterno per il relax. Questo piano comprende anche una camera da letto ben proporzionata, una cucina separata e un bagno, creando una planimetria chiara e funzionale. Una scala conduce alla mansarda, che funge da rifugio privato dell'appartamento. Qui troverete un ingresso con possibilità di utilizzo flessibile e un'ulteriore camera per bambini, che valorizzano perfettamente il concetto di duplex. L'appartamento vanta inoltre caratteristiche moderne come finestre con tripli vetri e tapparelle a energia solare, che garantiscono un clima interno confortevole e una maggiore comodità. Pavimenti in piastrelle e laminato creano un'atmosfera accogliente e facile da pulire. Un posto auto privato completa questa interessante offerta. Hirschberg an der Bergstraße è una delle zone residenziali più ambite della regione. La città offre eccellenti infrastrutture, brevi distanze da tutti i servizi essenziali e un contesto naturale caratterizzato da vigneti e dalla foresta di Odenwald, che offre una vasta gamma di opportunità ricreative. Questo appartamento duplex combina una posizione attraente con una disposizione ben progettata e caratteristiche moderne: un'opportunità di investimento solida e a prova di futuro. Contattateci per fissare una visita.

Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Partner di contatto

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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