

Hirschberg an der Bergstraße

## Maisonette dal design elegante con balcone in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25239655



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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79,39 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25239655 - 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: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25239655                 |
| Superficie netta    | ca. 79,39 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                        |
| Camere da letto     | 3                        |
| 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 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune, Balcone                                            |

Codice oggetto: 25239655 - 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: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Una prima impressione

Questo appartamento duplex, costruito nel 1998, offre circa 79 metri quadrati di spazio abitabile e un'accogliente combinazione di luminosità, comfort e fascino classico. Entrando nell'appartamento, si arriva al piano superiore, il cuore della casa. Un luminoso corridoio conduce direttamente all'accogliente soggiorno, da cui si accede al balcone, un piacevole angolo per rilassarsi all'aperto. Questo piano comprende anche una camera da letto ben proporzionata, una cucina separata e un bagno in posizione strategica, riunendo comodamente tutte le zone giorno essenziali su un unico livello. Una scala interna conduce alla mansarda. Un pratico antibagno offre ulteriore spazio abitativo, seguito da altre due stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camere per gli ospiti o silenziose aree di lavoro. La riuscita combinazione di zona giorno e zona privata rende questo appartamento versatile. Caratteristiche moderne come finestre con tripli vetri e tapparelle a energia solare garantiscono un clima interno confortevole e una maggiore praticità. Pavimenti in piastrelle e laminato creano un'atmosfera invitante e di facile manutenzione. Un posto auto dedicato completa l'offerta e semplifica la vita quotidiana. L'appartamento si trova a Hirschberg an der Bergstraße, una delle zone residenziali più ambite della regione. Il quartiere tranquillo e residenziale, la vicinanza ai servizi essenziali e la vicinanza ai vigneti e alla foresta dell'Odenwald creano un'elevata qualità della vita e rendono questa posizione particolarmente attraente. Questo appartamento duplex combina un'atmosfera piacevole con una disposizione ben progettata e una posizione privilegiata. Contattateci per fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25239655 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25239655 - 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: 25239655 - 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: 25239655 - 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)