

Hirschberg an der Bergstraße

# Spazioso appartamento duplex con balcone sul bordo di un campo

Codice oggetto: 25239652



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

PREZZO D'ACQUISTO: 278.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87,71 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25239652 - 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: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239652
Superficie netta	ca. 87,71 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	278.000 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: 25239652 - 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: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà





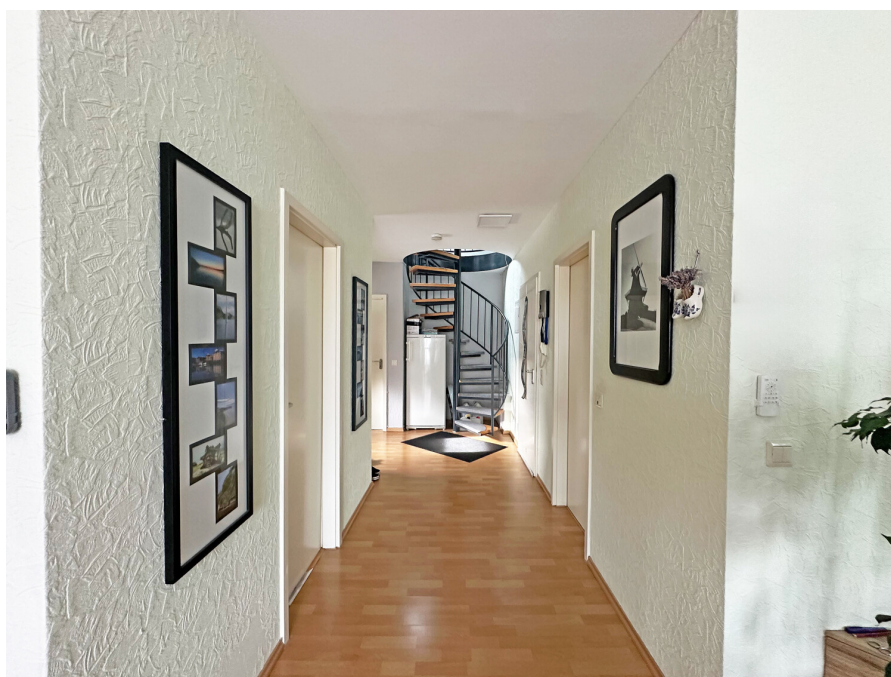
Codice oggetto: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

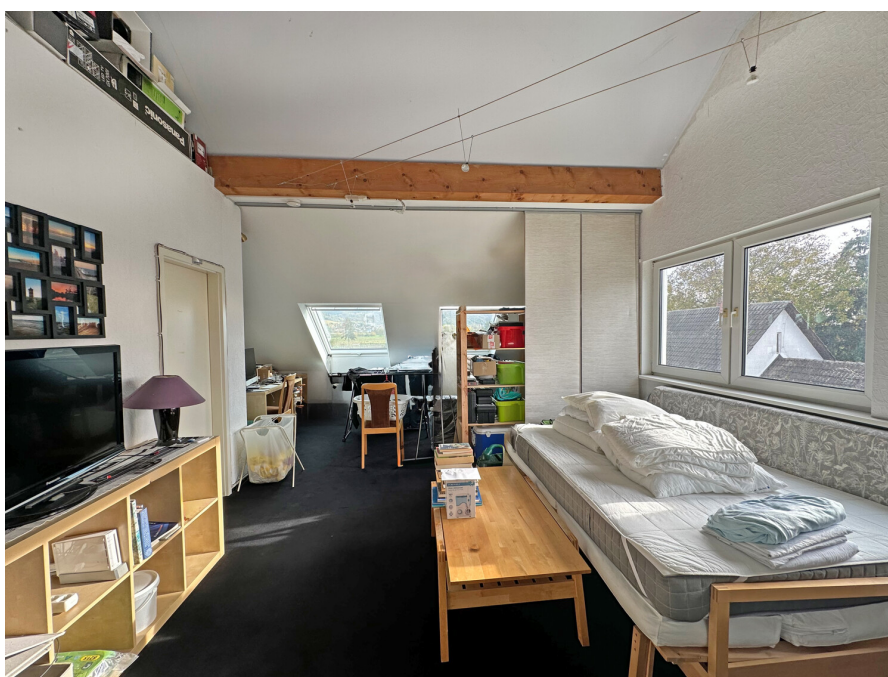
## La proprietà





Codice oggetto: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà





Codice oggetto: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà





Codice oggetto: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Una prima impressione

Questo appartamento duplex a Hirschberg offre circa 88 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e risale al 1998. La sua disposizione su due livelli crea un armonioso mix di ampie zone giorno e rifugi privati ben strutturati. Il piano superiore ospita l'ingresso, che consente l'accesso a tutte le stanze di questo piano. La luminosa zona giorno e pranzo vanta un accesso diretto al balcone, offrendo un piacevole spazio esterno. Questo piano comprende anche una cucina a pianta aperta, un bagno e un'ampia camera da letto. L'ultimo piano comprende la zona giorno privata e offre una disposizione ben progettata e confortevole con un'ulteriore camera da letto e un altro bagno. Caratteristiche moderne come finestre con tripli vetri e tapparelle a energia solare contribuiscono sia all'efficienza energetica che al comfort abitativo. Pavimenti in piastrelle e laminato creano una piacevole combinazione di funzionalità e accoglienza. Un posto auto privato è incluso, per una maggiore comodità. Hirschberg an der Bergstraße è una delle zone residenziali più ambite della regione. Il complesso offre un mix ideale tra vita a contatto con la natura, buone infrastrutture e facile accesso alle città circostanti. I vigneti e la foresta dell'Odenwald contribuiscono ulteriormente all'elevata qualità della vita. Con la sua ampia metratura e le solide finiture, questo appartamento duplex rappresenta un investimento sicuro che vi lascerà a bocca aperta per gli anni a venire. Contattateci per fissare una visita.

Codice oggetto: 25239652 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25239652 - 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: 25239652 - 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: 25239652 - 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)