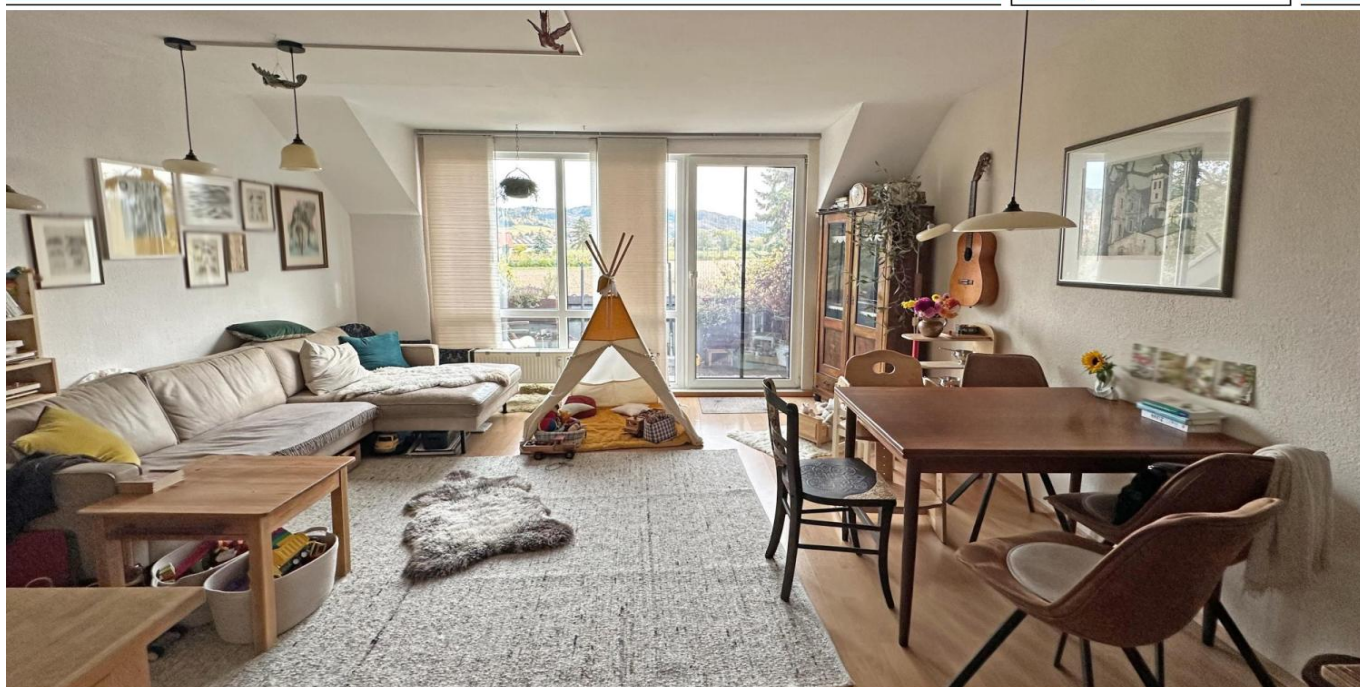


Hirschberg an der Bergstraße

# Luminoso appartamento duplex con balcone e vista panoramica

Codice oggetto: 25239653



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74,3 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25239653 - 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: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25239653              |
| Superficie netta    | ca. 74,3 m²           |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1970                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 235.000 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: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>04.08.2035</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>92.00 kWh/m²a</b>                       |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>C</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1970</b>                                |

Codice oggetto: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



**Codice oggetto: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento duplex, costruito nel 1998, offre circa 74 metri quadrati di superficie abitabile su due livelli, con una disposizione ben progettata e armoniosa. La zona giorno e pranzo si apre sulla cucina a pianta aperta, creando un accogliente spazio per cucinare, vivere e rilassarsi. Dalla zona giorno si accede al balcone, che aggiunge un'oasi di relax all'ambiente. Una scala conduce al piano superiore, che comprende un ingresso flessibile e altre due stanze, ideali come camere da letto e studio o ufficio, offrendo ulteriori rifugi privati. Caratteristiche moderne come finestre con tripli vetri e tapparelle a energia solare garantiscono efficienza energetica e comfort. Pavimenti in piastrelle e laminato offrono un piacevole mix di funzionalità e intimità. Un posto auto privato completa l'offerta e offre ulteriore comfort. L'appartamento duplex si trova a Hirschberg, una zona residenziale molto ricercata sulla Bergstrasse. La sua posizione tranquilla, le brevi distanze e la vicinanza alla natura rendono questa posizione particolarmente attraente e favorevole a uno stile di vita piacevole. Contattateci per fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 25239653 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25239653 - 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: 25239653 - 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: 25239653 - 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)**