

Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Spaziosa maisonette al piano terra/seminterrato in posizione centrale a Hirschberg, ben tenuta e versatile nel suo utilizzo

*Codice oggetto: 25239647*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166,02 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

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

**Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239647
Superficie netta	ca. 166,02 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>78.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.10.2027</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1995</b>

Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento al piano terra, con circa 163,45 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offre le condizioni ideali per una vita sofisticata. I quattro locali comprendono tre camere da letto ben proporzionate, un'accogliente zona giorno e pranzo e due bagni completi. Grazie alla sua distribuzione ben studiata, l'immobile è ideale sia per famiglie che per coppie che apprezzano lo spazio e il comfort. Un punto di forza particolare è il giardino privato di circa 100 m<sup>2</sup>, un'area esterna riparata che offre alle famiglie ampio spazio per rilassarsi, giocare e divertirsi. L'appartamento si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto, costruito nel 1995 con solidi metodi di costruzione. Nel corso degli anni sono stati effettuati numerosi ammodernamenti e interventi di manutenzione. Di particolare rilievo è la sostituzione dell'impianto di riscaldamento nel 2021, che garantisce un funzionamento moderno ed efficiente. Inoltre, tra il 2013 e il 2023, le terrazze e i balconi sono stati isolati e sigillati, tutti gli elementi in calcestruzzo a vista sono stati ristrutturati e sono stati eseguiti ampi lavori di tinteggiatura all'interno e all'esterno dell'edificio, conferendo all'immobile un aspetto generale invitante e moderno. Le caratteristiche di alta qualità dell'appartamento sono evidenti in molti dettagli: i pavimenti in piastrelle di alta qualità offrono una piacevole sensazione al tatto e sono facili da pulire. L'ampio balcone amplia la zona giorno e invita a trascorrere ore di relax all'aperto. Due posti auto coperti sono di proprietà dell'appartamento e offrono un comodo parcheggio direttamente davanti all'edificio. Gli spazi comuni dell'edificio sono particolarmente pratici per la vita quotidiana. Un deposito per biciclette con serratura garantisce il deposito sicuro delle biciclette. La lavanderia separata con lavatrici e asciugatrici consente una facile cura del bucato, mentre il ripostiglio offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'appartamento al piano terra vanta una disposizione ben progettata: tre tranquille camere da letto offrono ampia privacy e i due bagni, ciascuno con sanitari eleganti, garantiscono comfort e flessibilità nella vita quotidiana. L'ampia zona giorno consente un utilizzo versatile e vanta un'atmosfera aperta e invitante. L'appartamento è attualmente affittato, un fatto che potrebbe essere particolarmente interessante per gli acquirenti che cercano un immobile attraente come investimento stabile a lungo termine e che apprezzano l'occupazione continuativa da parte degli inquilini. La posizione dell'immobile combina la comodità urbana con un facile accesso ai trasporti pubblici, ai negozi e alle attività per il tempo libero. I collegamenti con il centro città e con la zona circostante sono eccellenti. In breve, questo appartamento al piano terra, ben tenuto, offre una casa moderna con un design curato, servizi confortevoli e una posizione che unisce numerosi vantaggi. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Non vediamo l'ora di sentirvi.

**Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Fahrradraum**
- **Waschmaschinen- / Trockenraum**
- **Technikraum**
- **Balkon**
- **zwei Carport-Stellplätze**
- **Fliesen**

**Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## **Tutto sulla posizione**

Hirschberg an der Bergstraße, bestehend aus den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen, präsentiert sich als malerische Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar. Eine malerische Region zwischen Heidelberg und Mannheim an der südlichen Bergstraße.

Hirschberg hat ca. 9.500 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 Gegend ist bekannt für ihre Weinproduktion, insbesondere für den Anbau des berühmten "Badischen Weins". 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.

Durch die direkte Verkehrsanbindung an die B3 sowie die A5 erreicht man die Metropolstädte Mannheim, Heidelberg und Weinheim in wenigen Minuten mit dem Pkw. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls gut entwickelt, wodurch die Erkundung der Region bequem möglich ist.

**Codice oggetto: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

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 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: 25239647 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## **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)**