

Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Appartamento ben curato al 1° piano in posizione centrale a Hirschberg – disposizione spaziosa e piacevole ambiente abitativo

Codice oggetto: 25239649



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89,96 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25239649 - 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: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239649
Superficie netta	ca. 89,96 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Dati energetici

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

Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Una prima impressione

Questo appartamento ben curato, con circa 88,89 m² di superficie abitabile, si presenta come una casa attraente per coppie o single che apprezzano il comfort abitativo moderno e servizi di alta qualità. L'edificio è stato costruito nel 1995, è stato costantemente sottoposto a manutenzione e negli ultimi anni è stato oggetto di ampi lavori di ammodernamento, dando vita a un immobile che colpisce sia dal punto di vista estetico che tecnico. L'accogliente corridoio conduce direttamente all'ampia zona giorno e pranzo, che, grazie alla sua disposizione chiara e all'orientamento a sud-ovest, offre molta luce naturale. L'adiacente, spaziosa cucina è progettata in modo funzionale e offre ampio spazio per gli amanti della cucina. L'appartamento dispone di una camera da letto separata, le cui generose dimensioni consentono opzioni di arredamento flessibili e offrono un rifugio tranquillo. Il bagno soddisfa gli standard abitativi moderni: è dotato di vasca da bagno, doccia, WC e un intramontabile lavabo, e un'ampia finestra garantisce una piacevole illuminazione e ventilazione. Un pratico ripostiglio all'interno dell'appartamento offre ulteriore spazio. I pavimenti in piastrelle di alta qualità sottolineano il carattere contemporaneo dell'immobile e sono facili da pulire. Un punto di forza particolare è l'ampio balcone, perfetto per rilassarsi al sole nelle giornate calde. Da qui, potrete godere di una vista sul verde circostante e rilassarvi in un'atmosfera piacevole a fine giornata. Un posto auto coperto e un parcheggio sono disponibili per i veicoli: un vantaggio gradito, soprattutto in una posizione centrale. Anche le infrastrutture condominiali offrono molto: una lavanderia con lavatrici e asciugatrici è disponibile all'interno dell'edificio. Un deposito biciclette separato rende il deposito delle biciclette comodo e sicuro. È inoltre presente un ripostiglio che può essere utilizzato come ulteriore deposito. Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto di riscaldamento è stato aggiornato e modernizzato l'ultima volta nel 2021. Inoltre, tra il 2013 e il 2023 sono stati eseguiti un nuovo isolamento e impermeabilizzazione completi di terrazze e balconi, il rinnovo di tutti gli elementi in calcestruzzo a vista e diversi lavori di tinteggiatura. Questi interventi si riflettono nelle ottime condizioni di manutenzione dell'intero immobile e garantiscono un basso consumo energetico e il mantenimento del valore a lungo termine. La posizione dell'appartamento è ideale, offrendo un facile accesso al centro città, ai mezzi pubblici e ai servizi nelle vicinanze. Allo stesso tempo, potrete beneficiare di un quartiere tranquillo e di spazi verdi all'aperto. Questo appartamento combina comfort moderni, una planimetria efficiente e una struttura durevole in un pacchetto accattivante. Chi cerca un appartamento di alta qualità in una posizione privilegiata dovrebbe prendere in considerazione la possibilità di fissare una visita. Cogliete l'occasione per scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà!

Codice oggetto: 25239649 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Dettagli dei servizi

- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Balkon
- Carport
- Kfz-Stellplatz
- Fliesen

Codice oggetto: 25239649 - 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: 25239649 - 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/(m²*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: 25239649 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com