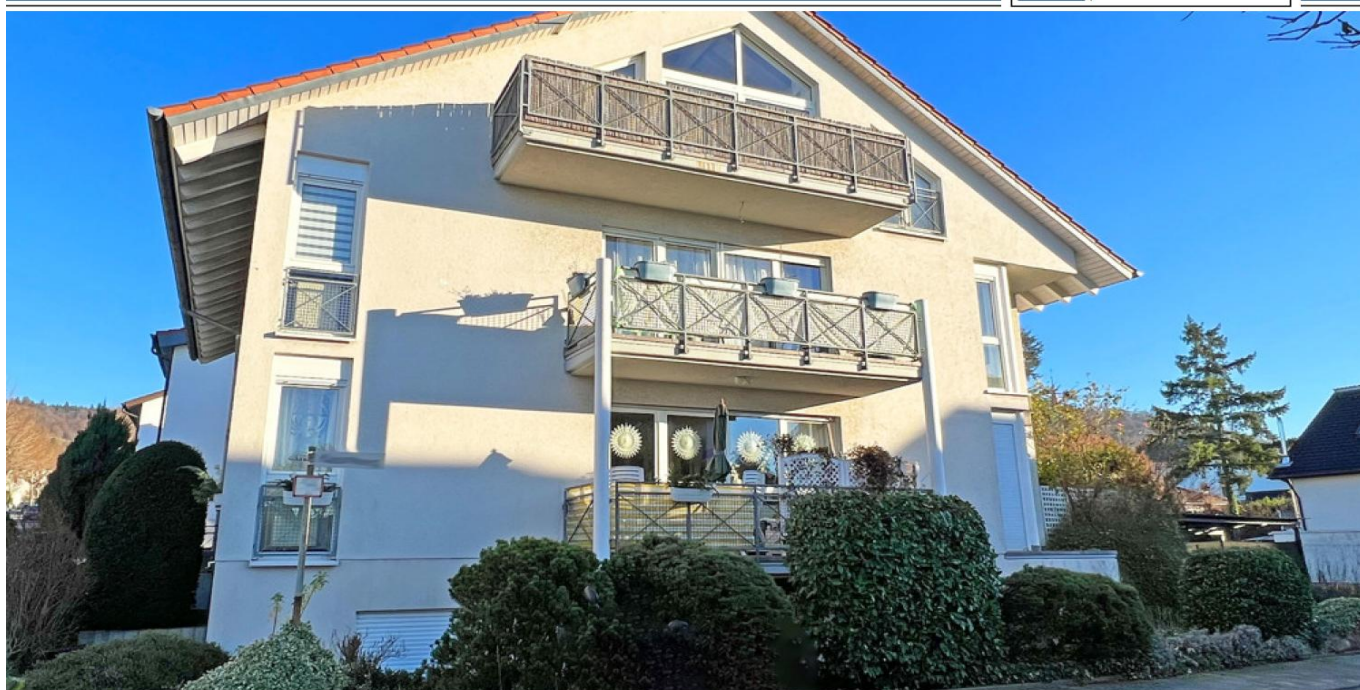


Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Luminoso appartamento di 2 locali al 1° piano a Hirschberg, perfetto per single o investitori

Codice oggetto: 25239650



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68,71 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25239650 - 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: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239650
Superficie netta	ca. 68,71 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	265.000 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	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	17.10.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	78.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto, costruito nel 1995, offre un'esperienza abitativa confortevole con circa 66,86 m² di superficie abitabile e una disposizione ben progettata. L'appartamento si trova in un edificio plurifamiliare che è stato costantemente sottoposto a manutenzione e modernizzazione. L'ultimo ammodernamento completo è avvenuto nel 2021, durante il quale è stato sostituito l'impianto di riscaldamento. Tra il 2013 e il 2023, anche le terrazze e i balconi sono stati isolati e sigillati, tutti gli elementi in calcestruzzo a vista sono stati rinnovati e sono stati eseguiti diversi lavori di tinteggiatura. Ciò si riflette nelle eccellenti condizioni generali dell'intero immobile. L'appartamento vanta una planimetria aperta e accogliente: oltre all'ampio soggiorno con accesso al balcone, c'è una camera da letto separata che offre ampio spazio per opzioni di arredamento personalizzate. Il bagno è dotato di sanitari moderni e luce naturale. I pavimenti piastrellati non solo creano un aspetto generale armonioso, ma sono anche facili da pulire e resistenti. L'impianto di riscaldamento centralizzato garantisce un ambiente abitativo confortevole tutto l'anno. Le caratteristiche di lusso includono un balcone privato e un posto auto, eliminando la seccatura di cercare un parcheggio. Inoltre, un deposito biciclette in comune e locali lavanderia e asciugatura separati sono disponibili, migliorando ulteriormente il comfort abitativo. Un locale tecnico completa le dotazioni funzionali e garantisce un ambiente abitativo ordinato. L'appartamento è attualmente affittato, offrendo quindi una solida prospettiva futura per chi cerca un'abitazione di proprietà. Allo stesso tempo, il contratto di locazione esistente rende l'immobile un'opzione interessante per i potenziali acquirenti che apprezzano lo sviluppo sostenibile e un reddito da locazione affidabile. La zona circostante offre tutti i servizi essenziali e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Numerosi negozi, ristoranti e attività ricreative sono facilmente raggiungibili. La posizione è caratterizzata da un equilibrato mix di fascino urbano e piacevole contesto residenziale. Il fascino complessivo dell'immobile è esaltato da finiture e accessori di alta qualità che combinano funzionalità ed estetica accattivante. I miglioramenti apportati negli ultimi anni garantiscono il mantenimento del valore a lungo termine. Se cercate un appartamento ben tenuto in una posizione attraente, vi consigliamo di prenotare una visita di persona. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25239650 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25239650 - 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: 25239650 - 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 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: 25239650 - 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