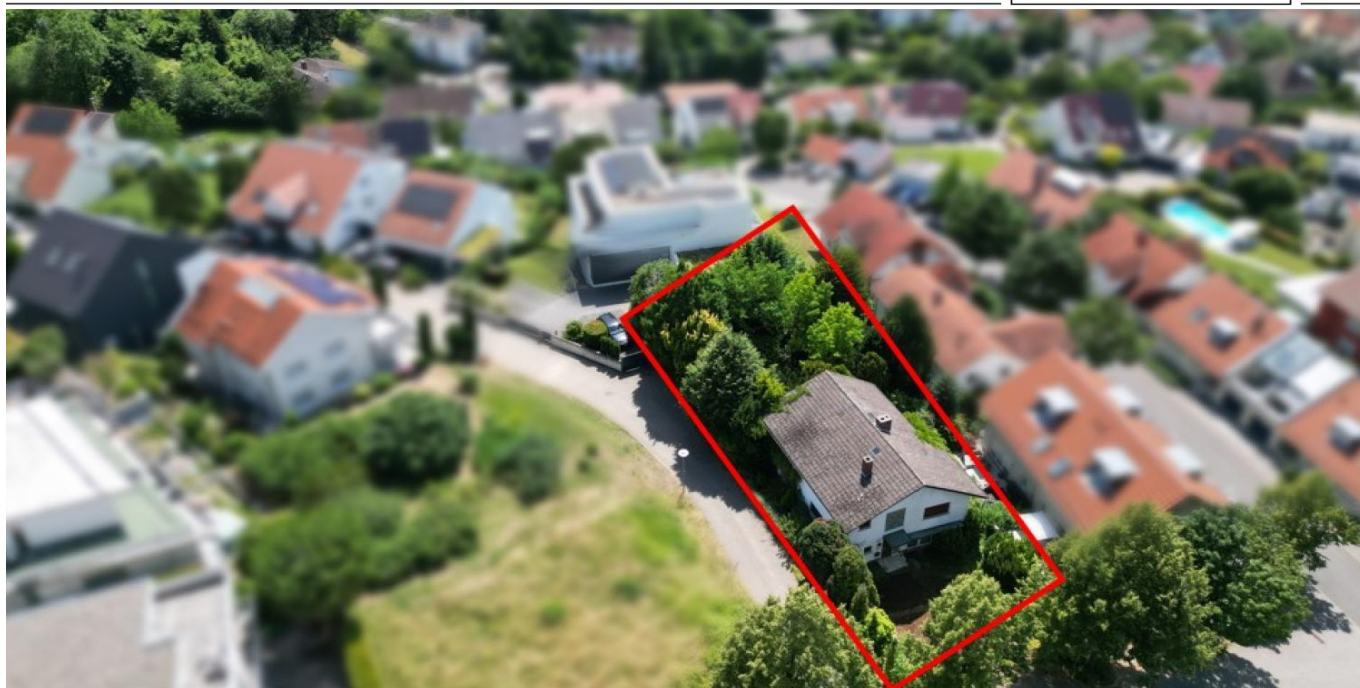


Hirschberg an der Bergstraße

## Casa unifamiliare indipendente da ristrutturare su un ampio terreno in una posizione attraente

Codice oggetto: 25239658



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

PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25239658 - 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: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25239658   |
| Superficie netta    | ca. 167 m² |
| Vani                | 7          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 1964       |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 690.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.11.2033           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 388.30 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1964                             |



Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà





Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà





Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà





Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà





Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà



Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La proprietà





Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Una prima impressione

Costruita nel 1964, questa proprietà offre diverse possibilità di sviluppo, sia tramite una ristrutturazione completa che tramite demolizione e successiva nuova costruzione. La casa indipendente sorge su un terreno di circa 678 m<sup>2</sup> e offre circa 167 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La disposizione classica, con un totale di sette vani ben proporzionati, offre ampio spazio e flessibilità, ideale per famiglie o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. La casa è situata in una tranquilla zona residenziale sul pendio superiore, con vista sulla pianura del Reno dal piano superiore e dal balcone. Il bosco e i vigneti sono raggiungibili in pochi minuti a piedi. L'ampio giardino è esposto a sud, mentre l'ampio balcone a L e l'ampia terrazza a L parzialmente coperta sono entrambi esposti a sud e a ovest. L'edificio necessita di un'ampia ristrutturazione. La struttura esistente può costituire la base per un completo ammodernamento energetico, tecnico ed estetico. In alternativa, il terreno è ideale per una nuova costruzione, consentendo di creare una casa moderna su misura per le proprie esigenze. La casa è attualmente riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio; Gli impianti e gli accessori sono di standard base, sia in termini di materiali che di tecnologia costruttiva. All'interno, sono stati conservati affascinanti dettagli originali, come il classico parquet in diverse stanze, che conferiscono alla casa un carattere speciale. Secondo il piano regolatore, l'immobile ha un indice di copertura del suolo (GRZ) di 0,2. Non è specificato un indice di superficie calpestabile (GFZ), il che offre ai potenziali proprietari ulteriori possibilità di progettazione e progettazione personalizzate, naturalmente nel rispetto delle normative edilizie locali. La posizione tranquilla, ben collegata e con infrastrutture consolidate è particolarmente attraente: negozi, scuole e attività ricreative nelle vicinanze, rendendo la posizione ideale per famiglie, professionisti o per chi cerca tranquillità. Questa proprietà offre l'opportunità di realizzare un progetto residenziale personalizzato in una posizione molto ricercata, sia attraverso un'attenta ristrutturazione della struttura esistente che attraverso un nuovo inizio moderno. Saremo lieti di invitarvi per una visita di persona. Non vediamo l'ora di sentirvi.



Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Dettagli dei servizi

- Parkett
- teilweise überdachte Terrasse
- Balkon
- GRZ: 0,2
- Außenstellplätze Im Hof vorhanden
- Großzügiger Speicher mit viel Platz für Ablage- und Stauraummöglichkeiten

Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Tutto sulla posizione

Hirschberg an der Bergstraße liegt malerisch zwischen dem Odenwald und der Rheinebene, eingebettet in eine der reizvollsten Landschaften der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihren hohen Wohnwert, ihre landschaftliche Schönheit und die ausgewogene Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe aus. Mit den Ortsteilen Leutershausen und Großsachsen verfügt Hirschberg über gewachsene Ortskerne mit historischem Charakter, gepflegte Wohngebiete sowie eine hervorragende Lebensqualität für alle Altersgruppen.

Die umliegende Natur mit ihren Weinbergen, Wiesen und Wäldern lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein und bietet auch im Alltag zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Gleichzeitig profitiert der Standort von der zentralen Lage zwischen den Städten Heidelberg und Mannheim, die jeweils in nur wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Auch die benachbarte Stadt Weinheim mit ihrer attraktiven Altstadt, vielfältigen Gastronomie und einem breiten Kulturangebot liegt praktisch vor der Haustür.

Verkehrstechnisch ist Hirschberg bestens angebunden: Die direkte Nähe zur Bundesstraße B3 sowie zur Autobahn A5 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze. Heidelberg erreicht man mit dem Auto in etwa 10 Minuten, Mannheim in rund 15 Minuten. Für Pendler besonders vorteilhaft ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die Straßenbahnlinie 5 durchquert die Gemeinde und bietet regelmäßige Verbindungen nach Mannheim, Weinheim und Heidelberg – mit kurzen Taktzeiten und komfortabler Erreichbarkeit. Ergänzt wird das Angebot durch Buslinien sowie einen bedarfsgesteuerten Ruftaxi-Service, der auch in den Abendstunden und am Wochenende eine flexible Mobilität gewährleistet.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie ärztliche Versorgung sind im Ort vorhanden. Familien profitieren von mehreren Kindergärten, Grundschulen und einem regen Vereinsleben. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Schriesheim, Ladenburg und Weinheim und sind problemlos mit dem Bus oder der Straßenbahn erreichbar.

Insgesamt bietet Hirschberg an der Bergstraße eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung – ein attraktiver Wohnort für Menschen, die die Nähe zur Stadt schätzen, ohne auf Ruhe und Lebensqualität verzichten zu wollen.



Codice oggetto: 25239658 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 388.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25239658 - 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)