

Hirschberg an der Bergstraße

# Charmante Maisonettewohnung mit freiem Blick ins Grüne

*Número da propriedade: 25239654*



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

**PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 79,59 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Numa vista geral

Número da propriedade	25239654	Preço de compra	249.000 EUR
Área	ca. 79,59 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.08.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## O imóvel



**Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Uma primeira impressão

Diese charmante Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 1998 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>.

Die besondere Aufteilung über zwei Ebenen verleiht der Wohnung ein offenes und zugleich gut strukturiertes Wohngefühl.

Im Obergeschoss empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus Sie in den hellen Wohn- und Essbereich gelangen. Von hier aus öffnet sich der Zugang zum Balkon, der einen angenehmen Außenbereich für entspannte Stunden bietet. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein gut geschnittenes Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer, die gemeinsam eine klare und funktionale Raumstruktur bilden.

Über eine Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, das den privaten Rückzugsbereich der Wohnung bildet. Hier stehen ein Vorraum mit flexiblem Nutzungspotenzial sowie ein weiteres Kinderzimmer zur Verfügung, wodurch das Maisonette-Konzept optimal zur Geltung kommt.

Die Wohnung überzeugt zudem durch moderne Ausstattungsmerkmale wie Dreifachverglasung und Solarrollläden, die für ein angenehmes Raumklima und zusätzlichen Komfort sorgen. Fliesen- und Laminatböden schaffen eine pflegeleichte und zugleich wohnliche Atmosphäre. Ein zugehöriger Stellplatz rundet das Angebot ideal ab.

Hirschberg an der Bergstraße zählt zu den begehrten Wohnlagen der Region. Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und eine naturnahe Umgebung, die durch Weinberge und den Odenwald geprägt ist und vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet.

Diese Maisonette-Wohnung verbindet eine attraktive Wohnlage mit einer durchdachten Raumgestaltung und modernen Ausstattungsdetails – eine solide und zukunftssichere Investitionsmöglichkeit.

Melden Sie sich gern für eine Besichtigung.

**Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Outras informações

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 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.

**Número da propriedade: 25239654 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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