

Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

# Charmante Erdgeschosswohnung im Herzen von Hirschberg – kompakt, gepflegt und ideal für Singles oder Kapitalanleger

*Número da propriedade: 25239648*



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

**PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 68,71 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

- 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: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25239648	Preço de compra	265.000 EUR
Área	ca. 68,71 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2021
Ano de construção	1995	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.10.2027	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Uma primeira impressão

Willkommen zu einer ansprechenden Gelegenheit, eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit anspruchsvoller Ausstattung in beliebter Wohnlage näher kennenzulernen. Die angebotene Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1995 fertiggestellten Mehrfamilienhaus und bietet auf ca. 66,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen durchdachten Grundriss, der modernen Wohnkomfort mit funktionaler Raumaufteilung verbindet.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der viel Platz für individuelle Einrichtungsideen bietet. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Herzstück der Wohnung ist der angrenzende Balkon, der einen direkten Zugang ins Freie ermöglicht und zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet. Dank der Erdgeschosslage ist der Balkon bequem erreichbar – ideal für entspannte Stunden im Freien oder als erweiterter Wohnraum.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht ausreichend Stauraum für alle wichtigen Küchenutensilien. Das Schlafzimmer bietet Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Fläche zur Gestaltung nach Ihren Bedürfnissen. Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und ist zeitlos gefliest. Es verfügt über eine praktische Dusche, ein Waschbecken, ein WC sowie einen Anschluss für Waschmaschine, sodass das alltägliche Leben angenehm und flexibel gestaltet werden kann.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen der Wohnung zählen Fliesenböden, die pflegeleicht sind und dem aktuellen Einrichtungsstandard entsprechen. Die Heizungsanlage wurde 2021 erneuert, zwischen 2013 und 2023 wurden umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt: Terrassen und Balkone erhielten eine neue Isolierung sowie Abdichtung, sämtliche Sichtbetonteile wurden saniert, zudem fanden diverse Malerarbeiten statt. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in zeitgemäßem Zustand und mit einem dauerhaft gepflegten Erscheinungsbild.

Ein weiteres Plus sind die gemeinschaftlich nutzbaren Räume wie der Fahrradraum, Waschmaschinen- und Trockenraum sowie ein Technikraum – allesamt komfortable Ergänzungen zur eigenen Wohnfläche. Ihr Fahrzeug findet bequem auf dem zugehörigen Kfz-Stellplatz Platz, sodass auch das Thema Parken sorgenfrei gelöst ist.

Die Wohnung ist gegenwärtig vermietet, wodurch sich insbesondere für Kapitalinteressierte ein interessantes Nutzungsszenario ergibt. Dies gewährleistet eine

sofortige Mietrendite bei Erwerb. Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard und trägt zur Werthaltigkeit des Objekts bei.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und die Nähe zu allen wichtigen Versorgungs- sowie Freizeitangeboten aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, öffentliche Verkehrsmittel und Naherholungsgebiete sind kurzfristig erreichbar und unterstützen einen entspannten Alltag.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck dieser gepflegten Erdgeschosswohnung und nutzen Sie die Gelegenheit für eine persönliche Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Tudo sobre a localização

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 Metropolestädte 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.

Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25239648 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## 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)