Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

# Haus mit Scheune und viel Potenzial – Sanierung erforderlich

***Número da propriedade: 23239492***

**PREÇO DE COMPRA:** 489.000 EUR • **ÁREA:** ca. 139 $m^2$ • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 419 $m^2$

**Número da propriedade: 23239492 - 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: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 23239492 |
| Área | ca. 139 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 7 |
| Quartos | 6 |
| Casas de banho | 3 |
| Ano de construção | 1969 |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 489.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernização / Reciclagem | 2005 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 250 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Óleo |
| Certificado Energético válido até | 20.10.2033 |
| Aquecimento | Petróleo |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 176.70 kWh/m²a |
| Classificação energética | F |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1969 |

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# Uma primeira impressão

Herzlich willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause in Hirschberg, Leutershausen an der malerischen Bergstraße! Dieses einzigartige Einfamilienhaus, das im Jahr 1969 erbaut wurde, eröffnet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von über ca. 136 Quadratmetern, sondern auch ein Grundstück von ca. 419 Quadratmetern, auf dem Ihre individuellen Wohnträume Wirklichkeit werden können.

Das Dachgeschoss von ca. 50 Quadratmetern wurde bereits zu einem ausgebauten Wohnbereich umgestaltet und ist in der angegebenen Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Die Nutzfläche von ca. 200 Quadratmetern setzt sich aus verschiedenen Bereichen zusammen, darunter eine geräumige Fahrzeughalle von ca. 66 Quadratmetern und eine charmante Scheune von ca. 136 Quadratmetern Grundfläche. Diese bieten nicht nur zusätzlichen Raum, sondern eröffnen auch vielfältige Möglichkeiten für zum Beispiel den weiteren Ausbau zu einem zusätzlichen Wohnraum für Gäste oder Kinder, einem kreativen Atelier oder einem Home-Office.

Die durchdachte Raumaufteilung dieses Hauses schafft verschiedene Ebenen, die optimal genutzt werden können. Im Keller erwarten Sie nicht nur der Heizungsraum und der Waschraum, sondern auch ein Weinkeller, der nicht nur Platz für Ihre erlesene Weinsammlung bietet, sondern auch eine einladende Atmosphäre für Weinverkostungen schafft. Dies verleiht dem Haus eine besonders exklusive Note und schafft den perfekten Raum, um gemeinsam mit Freunden und Familie feine Weine zu genießen.

Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Küchen- und Essbereich, ein einladendes Wohnzimmer, ein Gäste-WC sowie einen großzügigen Eingangsbereich. Das Obergeschoss bietet Ihnen ein komfortables Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Arbeits- oder Gästezimmer und ein weiteres Badezimmer. Hier finden Sie auch Zugang zu einer großzügigen und überdachten Terrasse, die perfekt geeignet ist, um entspannte Momente im Freien zu genießen.

Dieses Haus in Hirschberg bietet nicht nur ein komfortables Wohnerlebnis, sondern auch ein beachtliches Potential für individuelle Gestaltungsideen. Die Möglichkeiten sind schier endlos – ob als großzügiges Familienheim oder als Ort für kreative Entfaltung, hier wartet Ihr neues Zuhause darauf, von Ihnen entdeckt und mit Leben gefüllt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses einzigartigen Anwesens zu überzeugen!

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# Detalhes do equipamento

-Weinkeller
-Steinboden im Eingangsbereich
-Steintreppe
-Kunststofffenster zweifach verglast, weiß
-Fahrzeughalle ca. 66 m²
-Scheune ca. 136 m² Grundfläche
-Ausgebauter Dachboden ca. 50 m²
-Überdachte Terrasse ca. 32 m²

**Número da propriedade: 23239492 - 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 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.

Leutershausen zeichnet sich durch eine idyllische Umgebung aus. Mit traditionellen Fachwerkhäusern und einem gut ausgebauten lokalen Umfeld bietet Leutershausen seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

**Número da propriedade: 23239492 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.10.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 176.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 23239492 - 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

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

www.von-poll.com