Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Zentrale Dachgeschosswohnung in Hirschberg – gemütlich, gepflegt und ein echtes Schmuckstück

Objektnummer: 25239651



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106.42 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25239651
Wohnfläche	ca. 106.42 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.10.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie

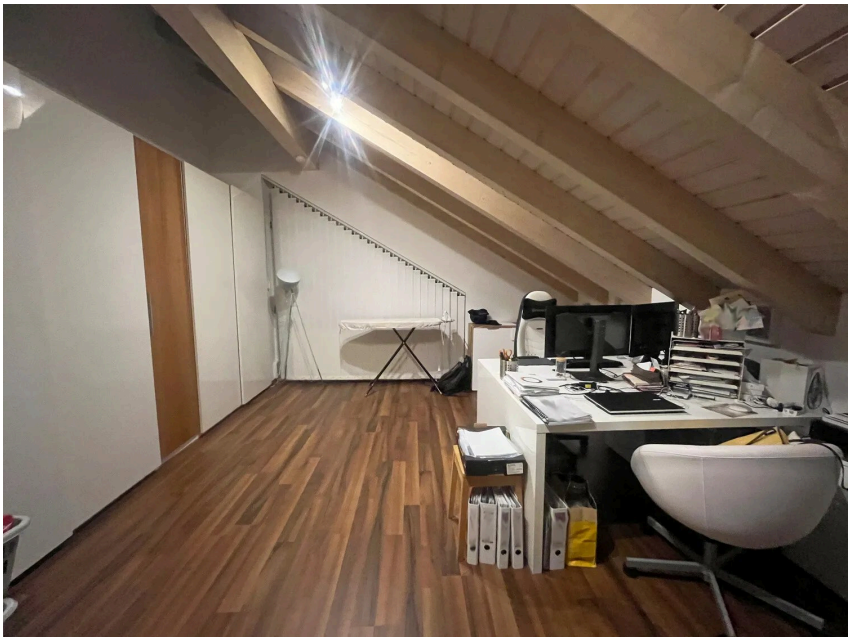




Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie

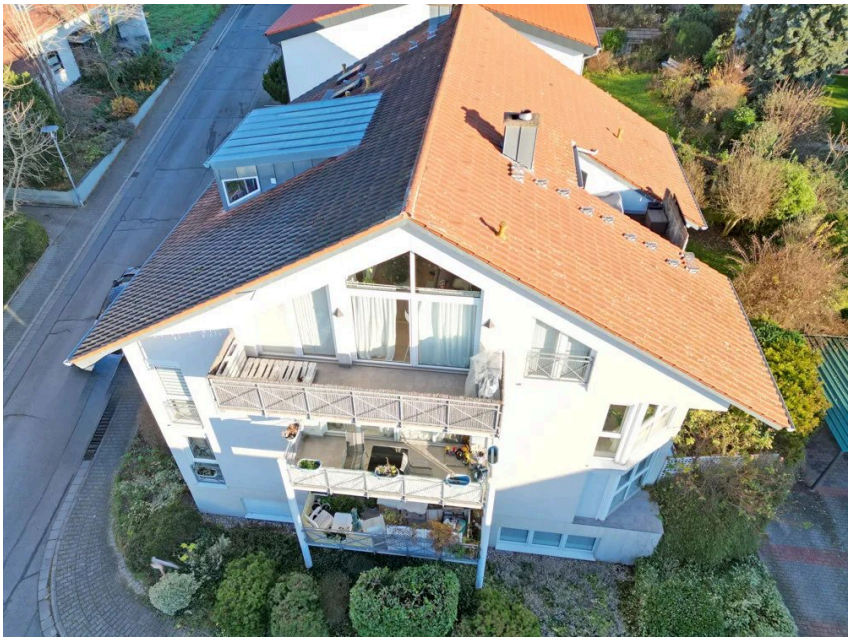




Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Ein erster Eindruck

Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m², gelegen in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1995, bietet ein angenehmes Wohnambiente und eine klar strukturierte Raumaufteilung.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt und verbindet sich harmonisch mit der Küche. Das Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Ein gepflegtes Badezimmer, ein separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen die Innenräume. Die großzügige Dachterrasse stellt ein besonderes Highlight dar und bietet viel Raum für Erholung im Freien.

Zur Ausstattung gehören zwei Carports (hierbei handelt es sich um Sondernutzungsrechte), pflegeleichte Fliesenböden sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie ein Waschmaschinen- und Trockenraum, ein Fahrradraum und ein Technikraum, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft.

Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zum Stadtzentrum, eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und kurze Wege zu Nahversorgern aus, während die ruhige Umgebung und gepflegte Außenflächen für ein angenehmes Wohngefühl sorgen.

Diese Wohnung verbindet Komfort, eine durchdachte Raumstruktur und eine attraktive Lage zu einem überzeugenden Gesamtpaket. Eine Besichtigung bietet die beste Gelegenheit, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Ausstattung und Details

- Kellerabstellraum
- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Balkon
- Terrasse
- Carport - Stellplatz
- Stellplatz
- Fliesen
- Einbauküche

Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25239651 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com