Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus mit idyllischem Garten, Balkon und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26239730



KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 331 m²

Objektnummer: 26239730 - 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: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26239730
Wohnfläche	ca. 171 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	589.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte vereint großzügiges Wohnen, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 171 m² auf einem ca. 331 m² großen Grundstück bietet die im Jahr 1976 errichtete Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei nahezu eigenständigen Wohneinheiten. Bereits die ansprechend gestaltete Außenansicht vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Herzstück jeder Wohneinheit ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den Außenbereich. Im Erdgeschoss gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten – ein idealer Ort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern oder Erholen und schafft eine angenehme Privatsphäre. Im Obergeschoss erweitert ein Balkon den Wohnbereich und lädt zum Verweilen mit Blick ins Grüne ein.
Die Küchen sind funktional geschnitten und bieten ausreichend Platz für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten. Die beiden Badezimmer sind jeweils mit Badewanne und Dusche ausgestattet und sorgen gemeinsam mit den separaten Gäste-WCs für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Auch die Ausstattung überzeugt: Eine zentrale Ölheizung gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung, während eine installierte Entkalkungsanlage die Wasserqualität optimiert. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Carport zur Verfügung.

Im Untergeschoss eröffnet ein beheizbarer Hobbyraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Fitnessraum, Homeoffice, Werkstatt oder Freizeitbereich. Ergänzt wird das Kellergeschoss durch einen großzügigen Abstellraum, eine Waschküche mit Heizungsanlage sowie einen separaten Heizölraum.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet das bislang nicht ausgebaute Dachstudio. Hier besteht die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Immobilie individuell an zukünftige Bedürfnisse anzupassen.
Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, flexibler Nutzung, gepflegtem Zustand und attraktiven Außenbereichen macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien oder alle, die Wohnen mit Entwicklungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen und dem besonderen Wohngefühl dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Ausstattung und Details

Gedämmte Fassade
Entkalkungsanlage für eine optimierte Wasserqualität
Garage sowie zusätzlicher Carport
Beheizbarer Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Fitness, Büro oder Werkstatt)
Ausbaufähiges Dachstudio mit Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche
Sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
Balkon mit schönem Ausblick und Platz zum Entspannen

Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße, insbesondere der Ortsteil Leutershausen, zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Rhein-Neckar-Kreis. Eingebettet zwischen den Städten Heidelberg, Mannheim und Weinheim verbindet der Standort naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wirtschaftlichen Zentren der Region. Die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B3 sowie die gute Anbindung an die A5 und den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte – ideal für Berufspendler und Familien.
Leutershausen überzeugt mit seinem gewachsenen Ortskern, einer angenehmen Nachbarschaft und einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Die ruhigen Wohnstraßen, das familienfreundliche Umfeld sowie die unmittelbare Nähe zur Bergstraße und zum Odenwald schaffen beste Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen mit hohem Freizeitwert. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein und machen den Ort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.
Familien profitieren von einem ausgezeichneten Betreuungs- und Bildungsangebot. Mehrere Kindergärten, die Postillion-Krippe sowie die Martin-Stöhr-Grundschule befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheken und weitere Gesundheitsdienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten wie ein EDEKA-Markt, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Sportbegeisterte profitieren von einem vielfältigen Vereins- und Freizeitangebot sowie mehreren Fitness- und Sporteinrichtungen. Spielplätze, Grünanlagen und der Skulpturengarten bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.
Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Hirschberg-Leutershausen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Heidelberg, Mannheim und Weinheim.
Die Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität macht Hirschberg-Leutershausen zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort. Wer eine ruhige und gepflegte Umgebung mit kurzen Wegen und bester Infrastruktur sucht, findet hier ideale Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause.

Objektnummer: 26239730 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Sonstige Angaben

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: 26239730 - 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