Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Viel Raum, viel Licht: Ihre neue Wohnung in zentraler Lage von Hirschberg

Objektnummer: 26239753



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26239753 - 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: 26239753 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26239753
Wohnfläche	ca. 90 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 15000 EUR (Verkauf), 1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239753 - 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: 26239753 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239753 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239753 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239753 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239753 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239753 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239753 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239753 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hirschberg!

Diese gepflegte und laufend modernisierte Eigentumswohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 88,89 m², einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem angenehmen Wohnambiente. Die Immobilie befindet sich in einem im Jahr 1995 errichteten Mehrfamilienhaus, das in den vergangenen Jahren umfangreich instand gehalten und modernisiert wurde.

Bereits beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein freundlicher Eingangsbereich, der alle Räume miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Dank der Süd-West-Ausrichtung genießen Sie hier sowie auf dem angrenzenden Balkon viele Sonnenstunden und ein helles, freundliches Wohngefühl.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Ideen und lässt sich optimal gestalten. Das geräumige Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsort und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Tageslichtbad präsentiert sich modern und funktional zugleich. Ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch erfüllt es sämtliche Ansprüche an zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien verbringen – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim Ausklang eines langen Tages.

Zur Wohnung gehören ein Carport sowie ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz vor dem Carport. Dabei handelt es sich um Sondernutzungsrechte, die Ihnen bequemes Parken direkt am Haus ermöglichen. Beide werden zusammen mit der Wohnung erworben und zusätzlich zum Kaufpreis berechnet: Carport 15.000 €, Stellplatz 10.000 €.

Auch die gemeinschaftlichen Einrichtungen des Hauses tragen zum Wohnkomfort bei. Den Bewohnern stehen ein Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradraum sowie ein Technik- bzw. zusätzlicher Abstellraum zur Verfügung.

Die Eigentümergemeinschaft hat in den vergangenen Jahren großen Wert auf den Erhalt und die Modernisierung des Gebäudes gelegt. So wurde unter anderem im Jahr 2021 die Heizungsanlage erneuert. Darüber hinaus erfolgten zwischen 2013 und 2023 umfangreiche Maßnahmen wie die Neuisolierung des Gebäudes, die Abdichtung von

Terrassen und Balkonen, die Sanierung von Sichtbetonteilen sowie verschiedene Malerarbeiten. Diese Investitionen spiegeln sich im gepflegten Gesamtzustand der Wohnanlage wider und tragen zur langfristigen Werterhaltung bei.

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Ortszentrum sind bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer angenehmen Nachbarschaft und einem grünen Wohnumfeld.

Diese Wohnung bietet die ideale Kombination aus Komfort, gepflegtem Wohnambiente und attraktiver Lage. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Investition – hier erwartet Sie eine Immobilie mit vielen Vorzügen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese schöne Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26239753 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Ausstattung und Details

- Kellerabstellraum
- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Balkon
- Fliesen
- Carport mit vorgelagertem Kfz-Stellplatz (zusätzlich zum Kaufpreis: Carport 15.000 €, Stellplatz 10.000 €)

Objektnummer: 26239753 - 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: 26239753 - 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: 26239753 - 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