Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Dachgeschosscharme trifft Großzügigkeit – stilvolles Wohnen in Hirschberg

Objektnummer: 26239764



KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106.42 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26239764 - 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: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26239764
Wohnfläche	ca. 106.42 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 15000 EUR (Verkauf), 1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	440.000 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: 26239764 - 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: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie

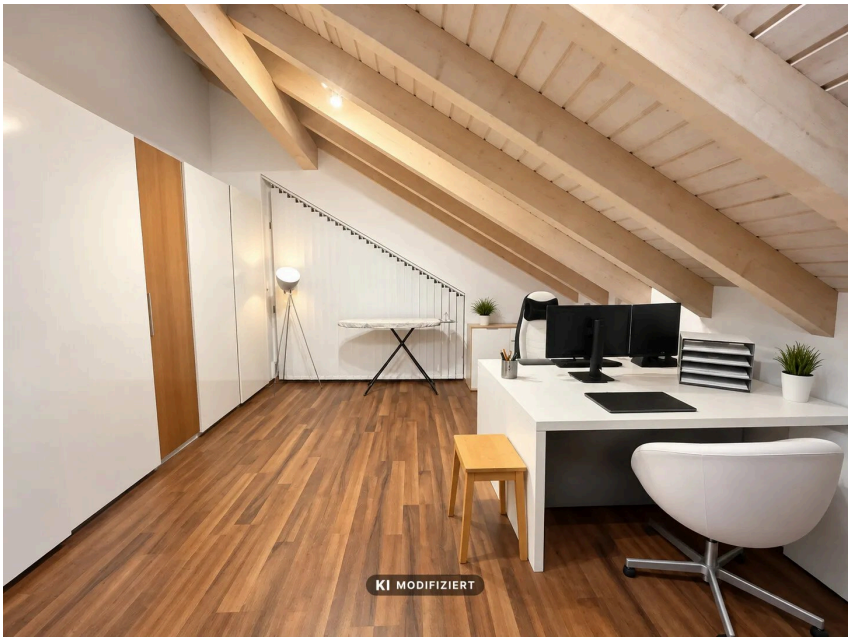




Objektnummer: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Ein erster Eindruck

Diese charmante Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m² befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1995 und überzeugt durch ihre großzügige Raumgestaltung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine besondere Wohnatmosphäre. Vor allem die beeindruckende Deckenhöhe mit sichtbarer Holzbalkenkonstruktion verleiht der Wohnung einen unverwechselbaren Charakter und sorgt für ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die hohen Decken, die warmen Holzelemente und die weitläufigen Fensterfronten schaffen ein helles und einladendes Ambiente. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse. Die vorhandene hochwertige Einbauküche wird für einen zusätzlichen Kaufpreis von 8.000 € mitverkauft.

Neben dem großzügigen Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Ein gepflegtes Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen die durchdachte Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Außenbereiche der Wohnung. Die großzügige Dachterrasse bietet viel Platz für entspannte Sonnenstunden, gemütliche Abende oder gesellige Zusammenkünfte. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen weiteren Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Freien schafft. Beide Außenbereiche erweitern den Wohnkomfort und bieten vielseitige Möglichkeiten, die Zeit an der frischen Luft zu genießen.

Zur weiteren Ausstattung gehören pflegeleichte Fliesenböden sowie ein Carport-Stellplatz und ein zusätzlicher Außenstellplatz, an denen jeweils ein Sondernutzungsrecht besteht. Darüber hinaus stehen gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie ein Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradraum sowie ein Technikraum mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Auch die Lage überzeugt: Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Wohnlage von Hirschberg. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel sind auf kurzen Wegen erreichbar. Das gepflegte Wohnumfeld rundet das attraktive Gesamtbild ab.

Diese besondere Dachgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Gemütlichkeit und eine außergewöhnliche Architektur mit einer attraktiven Wohnlage. Eine Immobilie mit individuellem Charakter, die sowohl durch ihre Raumgestaltung als auch durch ihre

einladende Atmosphäre begeistert.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26239764 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Elektrogeräten (Kosten 8.000 €)
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Hohe Decken mit sichtbarer Holzbalkenkonstruktion
- Offene Dachgestaltung mit besonderem Wohncharakter
- Große Fensterfronten
- Balkon
- Terrasse
- Fliesenboden
- Abstellkammer
- Kellerabstellraum
- Fahrradraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Carport
- Außenstellplatz

Objektnummer: 26239764 - 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: 26239764 - 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: 26239764 - 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