

Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

# Erstbezug nach Renovierung - lichtdurchflutete Maisonettwohnung in top Lage

Objektnummer: 24239561



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.625 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

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

Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Auf einen Blick

|              |                                   |                               |                    |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Objektnummer | 24239561                          | Mietpreis                     | 1.625 EUR          |
| Wohnfläche   | ca. 125 m <sup>2</sup>            | Nebenkosten                   | 280 EUR            |
| Zimmer       | 4.5                               | Wohnung                       | Maisonette         |
| Schlafzimmer | 3                                 | Modernisierung /<br>Sanierung | 2024               |
| Badezimmer   | 2                                 | Bauweise                      | Massiv             |
| Baujahr      | 1988                              | Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage, 85<br>EUR (Miete) |                               |                    |

Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                             |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro         | Endenergiebedarf            | 107.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.07.2030      | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Elektro         | Baujahr laut Energieausweis | 1988                        |

Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Paare und Familien. Die großzügige Raumaufteilung umfasst 4,5 Zimmer und besticht durch eine moderne und ansprechende Gestaltung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die Essdiele mit angrenzender Küche. Die Erkerfenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, mit freiem Blick in die Natur. Von hier aus sind zwei der Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine kleine Abstellkammer zugänglich. Im Obergeschoss sind die beiden Terrassen besonders hervorzuheben, die ideal zum Entspannen im Freien sind und einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung bieten. Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zur süd-west Terrasse, die einen fantastischen Blick über die Rheinebene ermöglicht, sowie ein Badezimmer und ein weiteres Schlafzimmer, von welchem aus Sie die zweite Terrasse erreichen. Die Wohnung wird aktuell renoviert und wird ab dem 15.12.2024 frei. Es werden ein neuer Bodenbelag in Form von Fliesen verlegt, die Wände neu tapeziert und im Wohnbereich eine neue Decke angebracht. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, die über das Treppenhaus zu erreichen sind, sowie ein Kellerraum, die ausreichend Stauraum und Sicherheit für Ihre Fahrzeuge und persönlichen Gegenstände bieten. Ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller, eine Waschküche und ein Trockenraum runden das Angebot ab. Insgesamt präsentiert sich diese Maisonette-Wohnung als eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, praktischer Ausstattung und einer attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe der Weinberge. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem beeindruckenden Zuhause zu überzeugen!

Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Ausstattung und Details

- \* Zwei Terrassen
- \* Fußbodenheizung (Sondertarif)
- \* Elektrische Rollläden
- \* Zwei Tiefgaragenstellplätze
- \* Dreifach-verglaste Fenster
- \* Kellerraum

Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Alles zum Standort

Hirschberg, Ortsteil Großsachsen liegt malerisch eingebettet zwischen Heidelberg und Weinheim an der südlichen Bergstraße. Zusammen mit dem Nachbarort Leutershausen bildet es die Gemeinde Hirschberg. Diese hat ca. knapp 10.000 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 Straßenbahn (OEG) verkehrt in den morgendlichen und abendlichen Stoßzeiten alle 10 Minuten in Richtung Heidelberg und Mannheim. Trotz sehr ruhiger Wohnlage hat man eine direkte Verkehrsanbindung an die B3 sowie die A5, mit welchen man die Metropolstädte Mannheim, Heidelberg und Weinheim zügig erreichen kann. Die Autobahnauffahrt liegt ca. 6 bis 7 Minuten entfernt. Die Entfernung nach Karlsruhe und Frankfurt am Main betragen jeweils nur 70 km. 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.

Objektnummer: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2030. Endenergiebedarf beträgt 107.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24239561 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)