

Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

# Traumhaftes Reihenmittelhaus

CODICE OGGETTO: 24239520



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

PREZZO D'ACQUISTO: 778.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 278 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24239520	Prezzo d'acquisto	778.000 EUR
Superficie netta	ca. 157 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Vani	6	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2007	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.05.2031

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B



CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## Una prima impressione

Dieses schöne Reihenmittelhaus befindet sich in einer begehrten ruhigen Lage von Hirschberg-Leutershausen und besticht durch seine tolle Raumaufteilung und dem schönen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup> verteilt auf 6,5 Zimmer, Küche und Badezimmer, bietet sich das Haus optimal für die Familie mit Kind / ern an, oder auch als Kapitalanlage. Über den Eingangsbereich erreicht man das geräumige Wohn-Esszimmer mit dem direkten Zugang auf die sonnige Terrasse und den Garten. Im Obergeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer, das Büro und das Tageslichtbadezimmer, welches mit einer Badewanne und Duschkabine ausgestattet ist. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer. Die Immobilie ist unterkellert und verfügt über einen Hobbyraum, einen Hauswirtschaftsraum, Waschraum, sowie einer Abstellkammer. Zwei Kfz-Stellplätze gehören ebenfalls zu dieser tollen Immobilie. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von dem Charme des Reihenmittelhauses verzaubern.



**CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## Dettagli dei servizi

- Kunststofffenster doppelverglasung
- Vollholzparkett ( Kirsche )
- Fliesen
- Vinylboden in Eichen Optik
- Elektrische Markise ( Markilux )
- Fußbodenheizung im Badezimmer und Küche
- Gartenhaus

**CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## Tutto sulla posizione

Leutershausen liegt malerisch eingebettet zwischen Heidelberg und Mannheim an der südlichen Bergstraße. Zusammen mit dem Nachbarort Großsachsen bildet es die Gemeinde Hirschberg. Diese 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. 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. Zusätzlich erreicht man fußläufig in 5 Minuten die gute Straßenbahnverbindung (Linie 5 Heidelberg - Weinheim - Mannheim, auch Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim), sowie in unmittelbarer Nähe die Bushaltestelle. Einen gemeinsamen Bahnhof mit Heddeshheim kann Hirschberg ebenfalls vorweisen.

**CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



CODICE OGGETTO: 24239520 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Leutershausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)