

Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Lichtdurchflutete Vier-Zimmer-Wohnung in begehrter Hanglage mit zwei Terrassen

CODE DU BIEN: 25239597



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

PRIX DE LOYER: 1.370 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146,17 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## En un coup d'œil

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25239597                       |
| Surface habitable      | ca. 146,17 m <sup>2</sup>      |
| Pièces                 | 3                              |
| Chambres à coucher     | 3                              |
| Salles de bains        | 1                              |
| Année de construction  | 1986                           |
| Place de stationnement | 1 x Duplex, 100 EUR (Location) |

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Prix de loyer              | 1.370 EUR                      |
| Coûts supplémentaires      | 310 EUR                        |
| Type                       | Etage                          |
| Modernisation / Rénovation | 2023                           |
| État de la propriété       | Bon état                       |
| Technique de construction  | massif                         |
| Aménagement                | Terrasse, WC invités, Cheminée |

CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Électro              |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 23.06.2030           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 116.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1986                      |

CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## La propriété



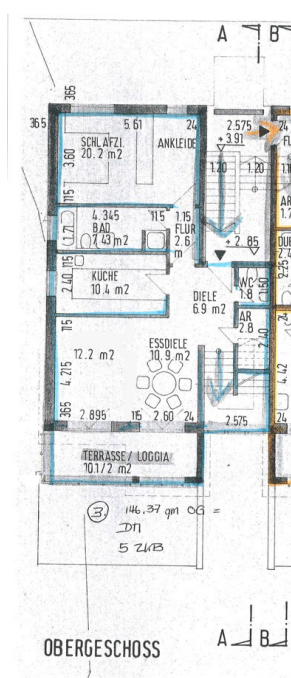
CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen**

## Une première impression

Diese helle und großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> bietet auf zwei Etagen viel Platz und Komfort.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine Diele, ein einladendes Esszimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum und eine Küche. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC, einen Abstellraum mit Anschluss für eine Waschmaschine und eine sonnige Terrasse.

Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres Zimmer, sowie einen offenen Wohnbereich. Die Dachterrasse bietet einen traumhaften Blick auf die umliegenden Weinberge und lädt zum Verweilen ein. Der Kamin im Dachboden sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und Wärme an kalten Tagen. Zusätzlich bieten der Duplex-Stellplatz und der Keller weiteren Komfort.

Die Wohnung ist ab dem 01.03.2025 bezugsfrei. Bei weiterem Interesse können Sie sich gerne bei uns melden.

CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Détails des commodités

- Fliesen
- zwei Terrassen
- Ankleideraum
- Abstellraum
- Gäste- WC
- Keller
- Kamin
- Duplex

**CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen**

## Tout sur l'emplacement

Großsachsen liegt malerisch eingebettet zwischen Heidelberg und Mannheim 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.

**CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2030.

Endenergiebedarf beträgt 116.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

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.

CODE DU BIEN: 25239597 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße / Großsachsen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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