

Hirschberg an der Bergstraße

# Einzigartiges Mehrfamilienhaus als Top Kapitalanlage!

CODE DU BIEN: 23239496



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

PRIX D'ACHAT: 1.930.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 494 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 565 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

- 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: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23239496                                |
| Surface habitable      | ca. 494 m²                              |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 12                                      |
| Chambres à coucher     | 7                                       |
| Salles de bains        | 6                                       |
| Année de construction  | 1995                                    |
| Place de stationnement | 4 x Abri de voitures, 4 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.930.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.10.2027           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 78.00 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | C                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1995                      |

CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## La propriété



CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Une première impression

Dieses erstklassige Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1995 erbaut und bietet ein beeindruckendes Maß an Raum und Komfort mit einer Wohnfläche von ca. 494 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 565 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist voll vermietet und verfügt über insgesamt fünf Wohneinheiten. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig modernisiert, zuletzt im Jahr 2021 mit der Erneuerung der Heizungsanlage. Zu den Modernisierungsarbeiten in den Jahren 2013 bis 2023 gehörten die Neuisolierung und Abdichtung von Terrassen und Balkonen sowie die Sanierung aller Sichtbetonteile. Zusätzlich wurden verschiedene Malerarbeiten durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Immobilie in einem modernen und ansprechenden Zustand ist. Die Ausstattungsqualität dieser Immobilie bietet den Bewohnern einen hohen Komfort. Es gibt einen Fahrradraum, einen Waschmaschinen- / Trockenraum sowie einen Technikraum, der für eine effiziente und reibungslose Nutzung der Immobilie sorgt. Das Mehrfamilienhaus eignet sich hervorragend als Kapitalanlage für zukünftige Investoren mit jährlichen Nettomieteinnahmen von 58.000,- Euro. Jede Einheit ist geräumig und bietet den Bewohnern ausreichend Platz für ihre individuellen Bedürfnisse. Die Wohnungsnummer 1 verfügt zudem über zwei separate Eingänge, weshalb diese ideal für die private und geschäftliche Nutzung geeignet ist. Die Lage der Immobilie ist ideal für alle, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend suchen. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe. Dieses attraktive Mehrfamilienhaus hat viel Potential. Der gepflegte Zustand, die moderne Ausstattung und die zentrale Lage machen es zu einem begehrten Objekt auf dem Immobilienmarkt. Überzeugen Sie sich selbst von dem Charme dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Détails des commodités

- Fahrradraum
- Waschmaschinen- / Trockenraum
- Technikraum
- Balkone 4
- Dachterrasse 1
- Terrasse 1
- Carport 4
- Kfz-Stellplätze 4
- Fliesen

CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## 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)