

Hirschberg an der Bergstraße

# Einzigartiges Mehrfamilienhaus als Top Kapitalanlage!

????????? ??????????: 23239496



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

???? ??????: 1.930.000 EUR • ??????????: ca. 494 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ?????? ????: 565 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

??????? ?????????: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ??? ??????

|                             |                                                                                  |                     |                                                                                       |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????            | 23239496                                                                         | ????? ???????       | 1.930.000 EUR                                                                         |
| ???????????                 | ca. 494 m²                                                                       | ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????                | ????????????? ?????                                                              |                     |                                                                                       |
| ?????????                   | 12                                                                               |                     |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>????????? | 7                                                                                |                     |                                                                                       |
| ?????????                   | 6                                                                                | ????? ????????????? | 2021                                                                                  |
| ????? ?????????????         | 1995                                                                             | ?????????           | ???????                                                                               |
|                             |                                                                                  | ?????????????       |                                                                                       |
| ????? ?????????????         | 4 x ?????????? ???<br>?????????????, 4 x<br>????????????? ?????<br>????????????? | ???????             | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????   |

??????? ?????????: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 78.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 17.10.2027            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1995          |

???????? ??: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ???????



??????? ???????? : 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



??????? ???????? : 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



???????? ??: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ???????



??????? ???????? : 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



??????? ???????? : 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ????????



???????? ?????????: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ?????????



???????? ?????????: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

?? ?????????



??????? ???????: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

## ??? ?????? ??????????

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!

??????? ???????: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

????? ????????????

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.

??????? ?????????: 23239496 - 69493 Hirschberg an der Bergstraße

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim  
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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