

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hirschberg an der Bergstraße

**Moderne, helle Doppelhaushälfte mit 5,5 Zimmern,  
Balkon, Terrasse & Garten in Hirschberg/Bergstraße**



Objekt-Nr. OM-424958

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.800 € + NK**

Im Brünnel 26A  
69493 Hirschberg an der Bergstraße  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahmedatum	01.03.2026
Grundstücksfläche	343,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	189,00 m²	Garagen	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte auf drei Etagen in gehobener Ausstattung (hochwertiger Parkettboden, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, integrierte Lüftungsanlage, Wasserenthärtungsanlage, elektrische Markise) in bester Wohngegend (Hanglage) mit Fernblick auf die Rheinebene mit offenem Küchen-, Ess-, Wohn-bereich, drei Schlafzimmern, einem Gästezimmer, einem

großen Bad mit zwei Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne, einem Duschbad mit WC und einem separaten Gäste-WC.

Im EG und OG bodentiefe Fenster. Überall Parkettboden bis auf Eingangsbereich, Bäder und Küche.

Offenes Treppenhaus, Abstellkammer, Kellerraum, Hauswirtschaftsraum und Heizraum.

Geräumiger Westbalkon, Terasse nach Südost, eingewachsener Garten und gemulchter Vorgarten. Fahrradbox, Gartengeräteschrank, Garage, davor Stellplatz.

KfW-Effizienzhaus 70 (Vollwärmeschutz, dreifachverglaste Sicherheitsfenster, solare Wärme Gewinnung, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung).

## Ausstattung

Stabparkett Eiche natur 90/9, große bodentiefe Fenster,

Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, elektrische Markise, integrierte Lüftungsanlage, Wasserenthärtungsanlage, Rauchmelder, in allen Geschossen Türsprechanlage. Diverse Edelstahlgeländer (innen und außen). Keine Einbauküche.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Für Paare und Familien geeignet. Vermietung nur an Nichtraucher. Nebenkostenverteilung: Mieter rechnet mit Energie- und Versorgungsbetrieben sowie Müllgebühren selbst ab. In der Nebenkostenpauschale von 150 Euro sind enthalten: Wasser/Abwasser, Grundsteuer, Gebäudeversicherung und Wartung von Heizung und Lüftung sowie Schornsteinfeger.

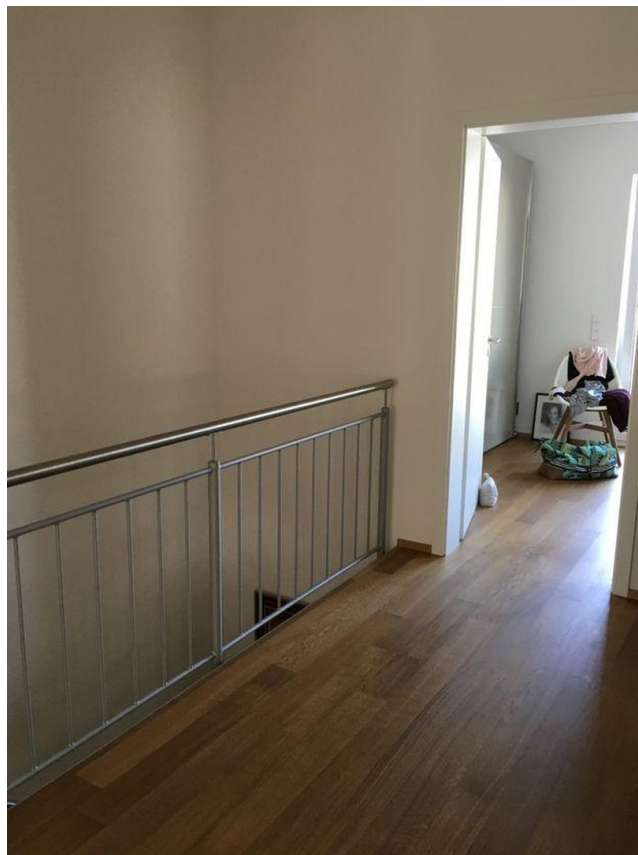
## Lage

Ruhige Hanglage oberhalb der Bergstraße in Weinberg- und Waldnähe. Beste Wohngegend.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

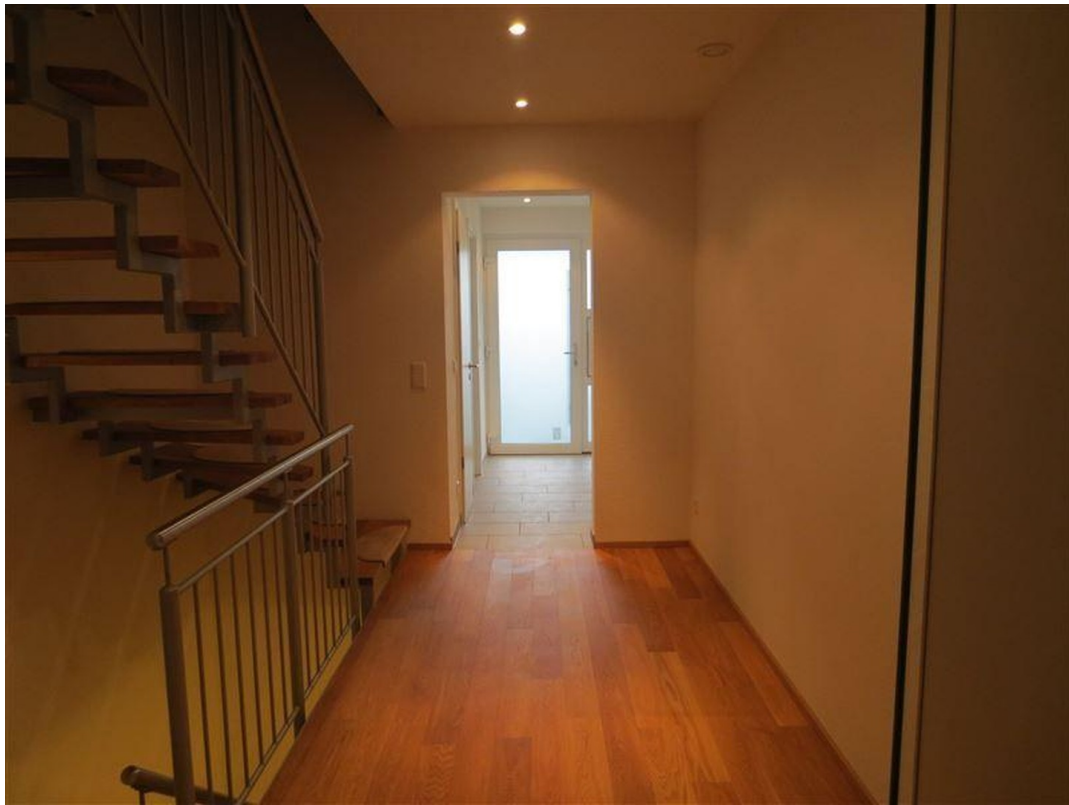


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

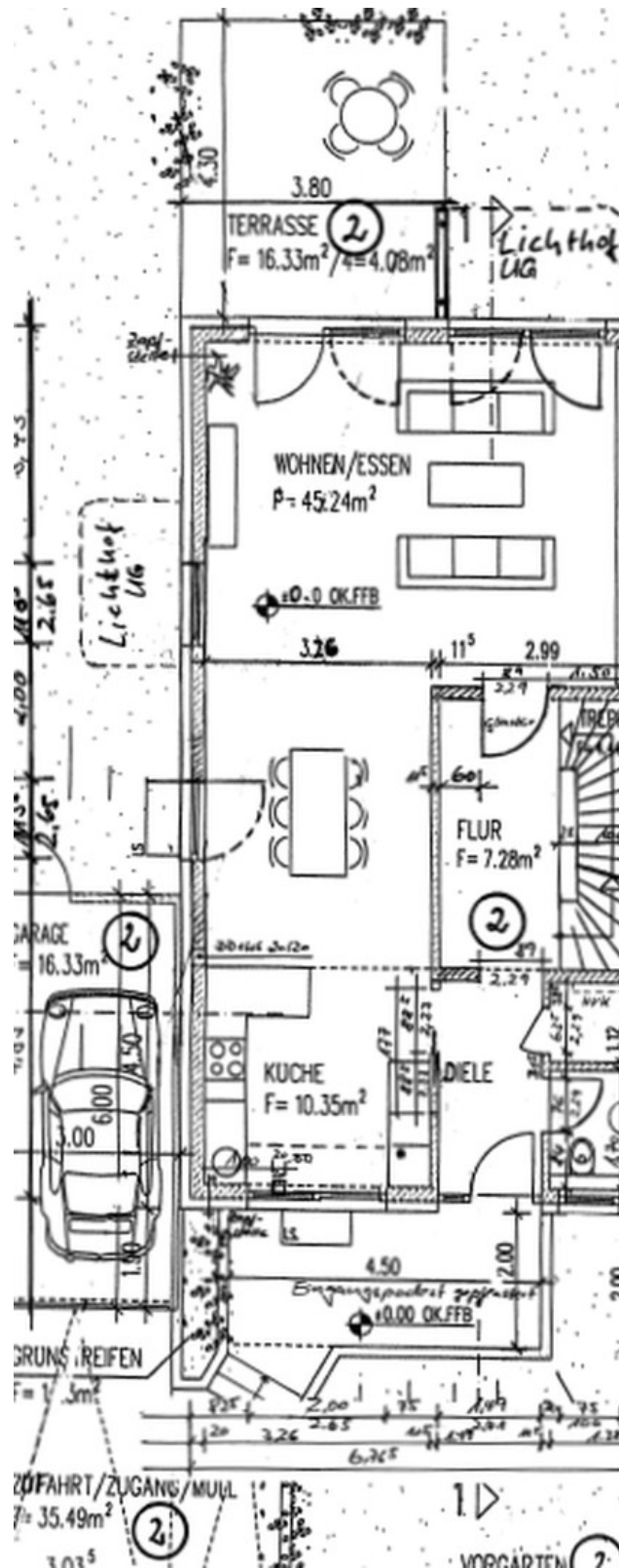


# Exposé - Galerie

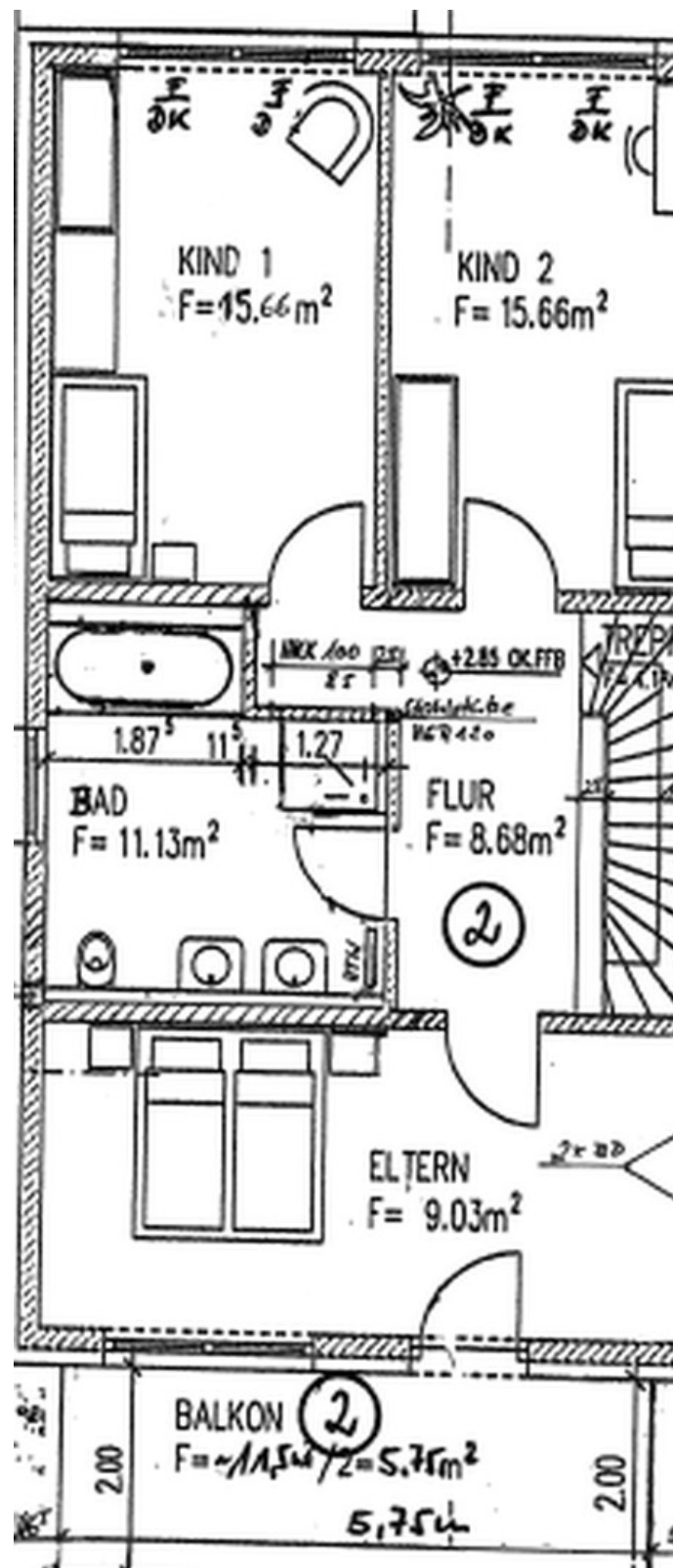




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

