

# Exposé

## Villa in Hirschberg

### Traumhafte Villa mit Panoramablick



Objekt-Nr. OM-440201

**Villa**

Verkauf: **2.950.000 €**

69493 Hirschberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.195,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	418,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauf von privat – ohne Makler.

Diese außergewöhnliche Villa in hervorragender Lage von Hirschberg-Leutershausen vereint stilvolles Wohnen, höchste Privatsphäre und ein unvergleichliches Naturerlebnis. Auf einem 2.195 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück, direkt angrenzend an die Weinberge, genießen Sie einen unverbaubaren Panoramablick über die Rheinebene.

1995 erfolgte eine Komplettsanierung der Villa, 2006 wurde die Villa um ein Vollgeschoss erweitert, 2010 wurde die Villa energetisch komplett saniert und bis 2015 umfassend modernisiert. Sie präsentiert sich heute in einem exzellenten technischen und optischen Zustand. Großzügige, lichtdurchflutete Räume und ein offenes Raumkonzept prägen das hochwertige Ambiente.

Die repräsentative Eingangshalle mit Galerie führt in den über 70 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit ca. drei Metern Deckenhöhe. Großflächige Fenster schaffen fließende Übergänge zur sonnigen Westterrasse und in den nahezu uneinsehbaren Garten. Ein Kamin aus schwarzem Granit setzt einen eleganten Akzent, ergänzt durch ein separates Fernsehzimmer.

Die halboffene Wohnküche überzeugt mit hochwertigen Elektrogeräten, schwarzem Granit, Kochinsel und Weinkühlschrank – ideal für gesellige Abende.

Ein separater Schlaftrakt auf der Hauptwohnebene bietet ein Schlafzimmer, ein hochwertiges Duschbad sowie zwei derzeit als Ankleide genutzte Räume mit Einbauschränken.

Im Obergeschoss befinden sich zwei spektakuläre, großzügige Zimmer mit angrenzender Loggia und Blick über die Rheinebene. Zusätzlich befindet sich im Obergeschoss ein exklusiver Wellnessbereich mit Sauna, Sanarium, Infrarot, Ruhebereich und Fitness. Abgerundet wird die Etage durch ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das Gartengeschoß bietet einen 2024 modernisierten, separaten Wohnbereich mit Zimmer und Duschbad – ideal für Gäste oder Au-pair.

Der liebevoll angelegte, nahezu uneinsehbare Garten begeistert mit einem blickgeschützten, beheizten Pool und parkähnlicher Gestaltung.

Hochwertige Materialien wie Granitböden und Echtholzparkett unterstreichen den gehobenen Anspruch. Ein durchdachtes Lichtkonzept setzt das Anwesen auch abends stimmungsvoll in Szene.

Zwei Garagen mit elektrischen Toren und Vorbereitung für Wallboxen, direkter Zugang zum Haus, drei Außenstellplätze sowie ein Sicherheitssystem mit Alarm- und Kameraüberwachung runden das Angebot ab.

Mit ca. 417 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Terrassen), der außergewöhnlichen Lage und der hochwertigen Ausstattung richtet sich dieses Anwesen an anspruchsvolle Paare und Familien mit höchsten Ansprüchen an Wohnqualität und Privatsphäre.

Bei konkretem Interesse melden Sie sich gerne bei uns.

Bezugsfrei kurzfristig nach Vereinbarung.

## Ausstattung

Grundstück 2.195 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 417,50 m<sup>2</sup> (ohne Terrassen)

Terrassenflächen ca. 72,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 90,60 m<sup>2</sup>

Zimmer 9

davon 5 Schlafzimmer

Bäder 4

Garagen 2, separate Stellplätze 3

1958

ursprüngliches Baujahr als Flachdachbungalow

1995

vollständige Kernsanierung

2006

Aufbau eines weiteren Vollgeschosses mit Pultdach

2010

-Viessmann-Öl-Zentralheizung (Brennwerttechnik)

-Wärmeverbundsystem und Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung, hochwertige Wassertaschen-Kaminanlage aus schwarzem Granit

2012

-Einbauküche mit Kochinsel und Weinkühlschrank, etc.

-Duschbad Gartengeschoss

2015

-Umbau und Erweiterung Küche mit Essbereich

-Neugestaltung der Außenanlagen vor dem Haus, Beleuchtungskonzept mit Uplights, etc.

-Garten-Beleuchtungsanlage sowie -Bewässerungsanlage

-Elektrische Sektional-Garagentore

-Umfangreiches Sicherheitssystem, gekoppelt mit Sicherheitsdienst, Kameraüberwachung rund ums Haus

-Wellnessbereich im Obergeschoss mit Sauna, Sanarium, Infrarot & Fitness

-Modernisierung Schlafrakt mit Ankleidezimmern, neue Einbauschränke, Duschbad

-Duschbad im Eingangsbereich

-Anschlüsse für Wallboxen in beiden Garagen

2024

Modernisierung Wohnbereich Gartengeschoss (Wände, Türen, Böden)

Ausstattungsdetails:

- EG und OG vollklimatisiert

- Eingangshalle und Küche: schwarzer-dunkelgrün schimmernder Granitboden mit feiner Körnung (Verde Lavras), Herkunft: Brasilien

- Eicheparkett in den Wohnbereichen

- Hochwertiger Teppichboden im Gartengeschoss

- Neuwertige Einbauschränke im Schlafrakt, Badezimmer und Eingangsbereich

- Luxus-Einbauküche mit Kochinsel, Weinkühlschrank, etc.

- BWT-Wasser-Entkalkungsanlage
- Heizöl-Erdtank mit 2. Innenhülle, ca. 10.000 Ltr.
- Innentüren weißer Schleiflack
- Langlebiges Zinkblech-Pulldach
- Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- Beheiztes Freischwimmbad mit Gegenstromanlage und aufschiebbarer Überdachung
- Gartenhaus
- Bewässerungssystem

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die attraktive Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße mit rund 9.900 Einwohnern liegt malerisch zwischen Heidelberg und Weinheim im Norden Baden-Württembergs. Sie setzt sich aus den beiden Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen zusammen und zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur: Eingebettet zwischen den Weinbergen der Bergstraße und der Rheinebene bietet Hirschberg eine hohe Lebensqualität sowie ein reizvolles Umfeld mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Die Straßenbahnhaltestelle der Rhein-Neckar-Verkehr Linie 5 (RNV) ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Mannheim und Heidelberg.

Über den nahegelegenen Autobahnanschluss zur A5 5 (Anschlussstelle Schriesheim/Ladenburg) sind auch die überregionalen Ziele schnell erreichbar.

Insgesamt überzeugt Hirschberg durch seine ruhige, naturnahe Lage bei gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung an die wirtschaftsstarke Zentren der Region – ein idealer Wohnstandort für Pendler und Familien gleichermaßen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Pool

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Sauna

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Zimmer mit Panoramablick

# Exposé - Galerie



Loggia



Eingangsbereich mit Galerie

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Galerie



Blick Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten mit Pool

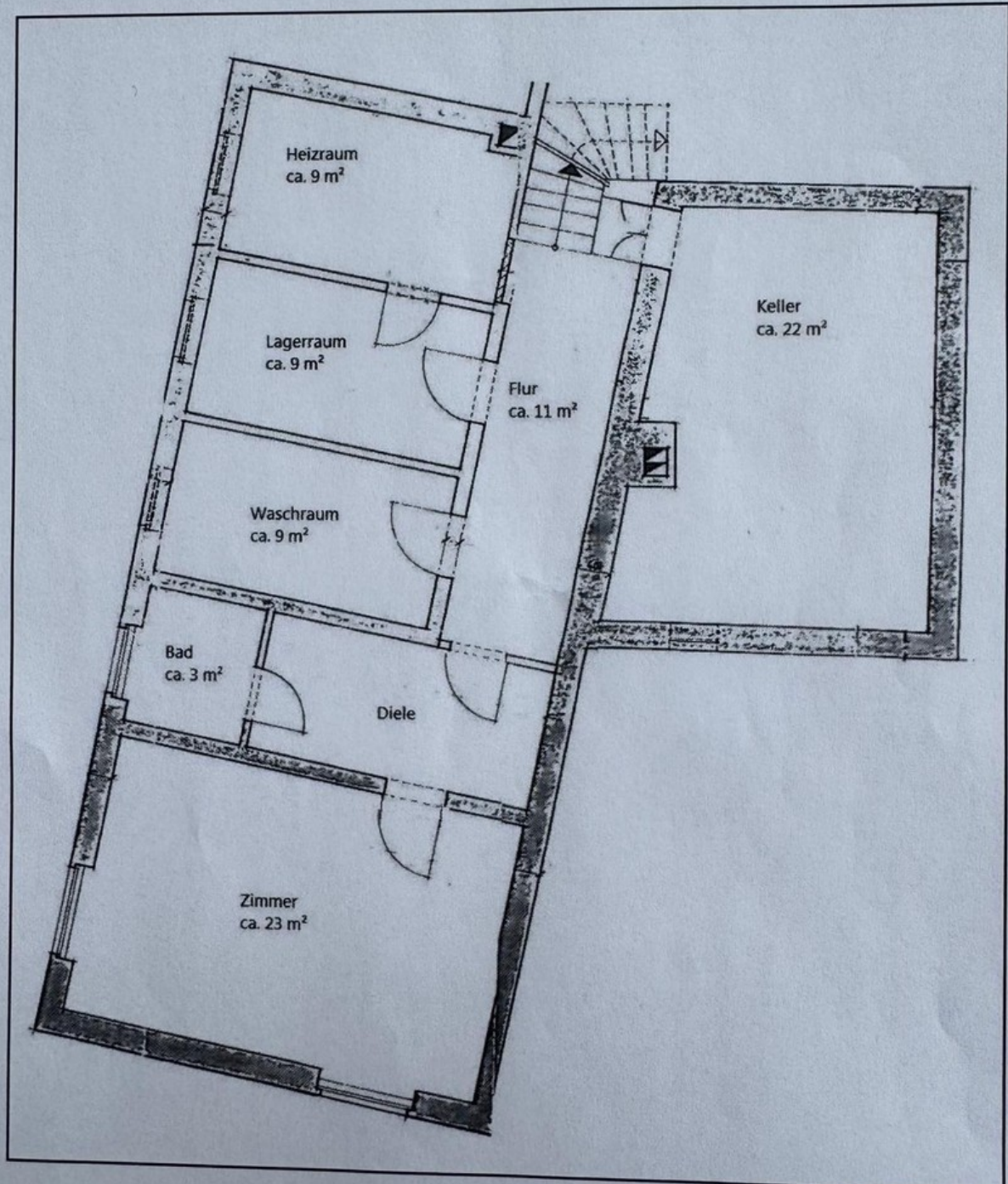
# Exposé - Galerie



Garten bei Nacht

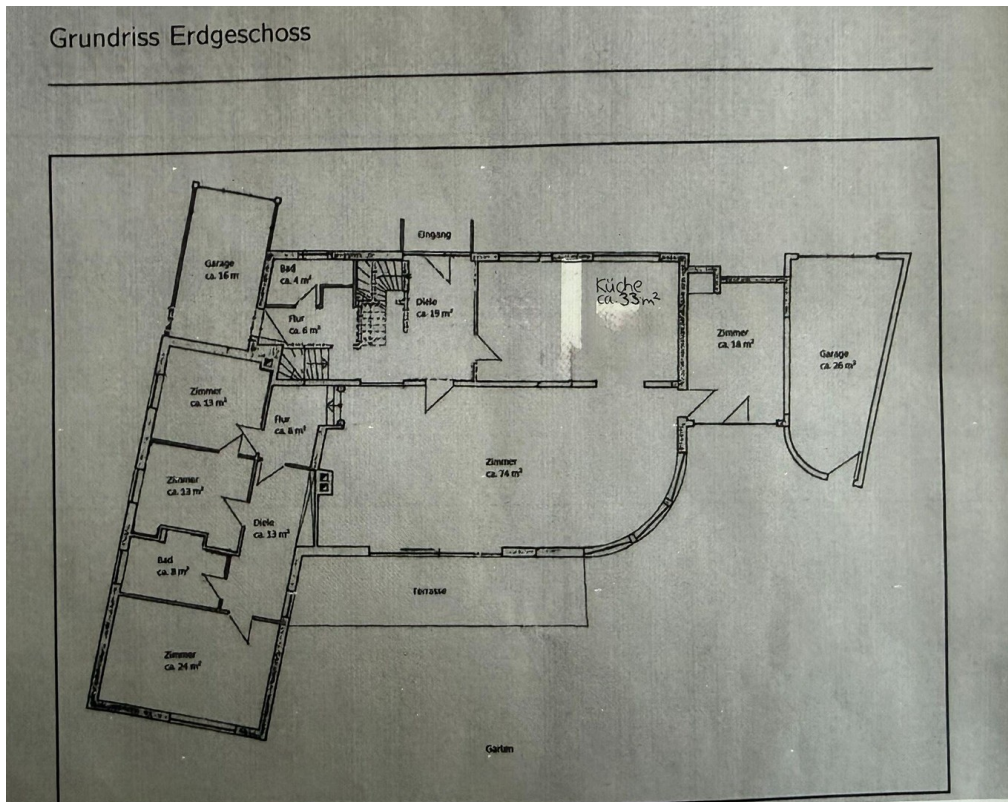
# Exposé - Grundrisse

Grundriss Untergeschoss

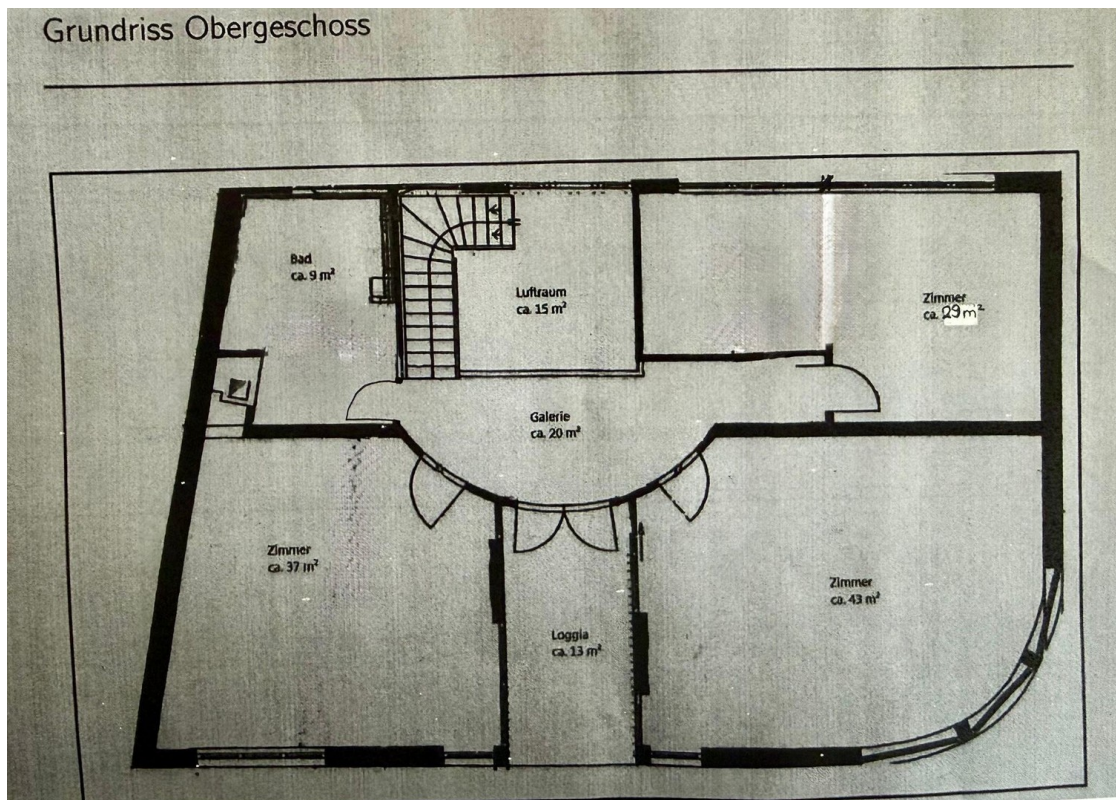


Grundriss Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss