

Hemsbach

# Gemütliche 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Hemsbach!

Objektnummer: 25133860



KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25133860	Kaufpreis	309.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1979		
Stellplatz	1 x Garage		

**Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>102.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>13.04.2033</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1979</b>

Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer gepflegten, großzügig geschnittenen Wohnung im 1. Obergeschoss eines fortlaufend instand gehaltenen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1979. Die Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt vier Zimmer, und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Modernisierungen, die einen zeitgemäßen Wohnstandard gewährleisten.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der gepflegte Zustand des Gemeinschaftseigentums ins Auge – das Gesamthaus präsentiert sich dank regelmäßiger Sanierungen der letzten Jahrzehnte, darunter Fenster, Heizung, Dach und weitere Ausstattungsdetails, in einem sehr guten Zustand. Zu den jüngsten Arbeiten zählt der Austausch der Öltanks im Jahr 2024.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem einladenden Flur, von dem sämtliche Räumlichkeiten direkt zugänglich sind. Herzstück ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das dank des großzügigen Schnitts vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Es öffnet sich zu einem der beiden Balkone – hier genießen Sie sonnige Stunden dank der Südausrichtung. Der zweite Balkon erweitert das Wohnkonzept und schafft zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Alltag.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die neuwertige Markengeräte umfasst und optimal auf den Koch-Alltag abgestimmt ist. Drei geräumige Schlafzimmer bieten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und viel Platz für verschiedenste Lebensmodelle, sei es als Familien- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2013 komplett modernisiert: Sämtliche Rohre, Fliesen, Fenster und die Türe wurden erneuert. Die Ausstattung mit edlen Granitböden unterstreicht das gehobene Wohnniveau. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Gäste-WC, das 2008 neu angelegt wurde und für Privatsphäre im Alltag sorgt.

Für zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten steht Ihnen ein großzügiger Hobbykeller mit ca. 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung – ideal für Hobbys, als Werkstatt oder zur Aufbewahrung.

Ein eigener Garagenstellplatz ist Bestandteil des Angebots und bietet Ihnen höchste Flexibilität im Alltag.

Dank der gelungenen Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, stetiger Werterhaltung und ansprechendem Raumangebot bietet diese Immobilie einen idealen Rahmen für Menschen, die Wert auf Qualität, gepflegtes Ambiente und eine durchdachte Raumstruktur

**legen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den vielen Vorteilen dieser besonderen Wohnung im 1. Obergeschoss.**

**Die Wohnung wird von dem Eigentümer derzeit noch selbst genutzt, wird aber nach Absprache frei. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach**

## **Ausstattung und Details**

- **Hochwertige Granitböden in den Bädern\*\***
- **zwei Balkone (einer davon Südlage)\*\***
- **Einbauküche mit neuwertigen Markengeräten\*\***
- **Garagenstellplatz\*\***

**Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach**

## **Alles zum Standort**

**Hemsbach liegt direkt an der B3 und stellt die Verbindungsader zwischen der südlichen und der nördlichen Bergstraße dar. Hier verläuft auch die Grenze zwischen Hessen und Baden Württemberg.**

**Hemsbach zählt mittlerweile zu einem der beliebtesten Wohnorte an der südlichen Bergstraße bedingt durch die verkehrsgünstige Lage im Rhein/Neckar Dreieck und verfügt über drei Grundschulen, eine Haupt- und zwei Realschulen sowie über fünf Kindergärten und ein Jugendzentrum in dem die Jugendlichen Ihre Freizeit selbst gestalten können. Die Main/Neckarbahn fährt bis Frankfurt und Hemsbach gehört zum Verkehrsverbund Rhein/Neckar.**

**Es gibt hier eine sehr gute Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort und in wenigen Minuten zu erreichen. Sportvereine, Tennisclub und Freibad Wiesensee bieten einen hohen Freizeitwert. Durch die direkte Anbindung an die A5 sind die Metropolenstädte wie Mannheim, Heidelberg und Darmstadt in ca. 10-20 Minuten mit dem Pkw erreichbar.**

**Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 25133860 - 69502 Hemsbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Margot-Elaine Wolf-Schneider**

---

**Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim**

**Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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