

Hemsbach

# Moderne und altersgerechte 2 Zimmerwohnung im OG!

Objektnummer: 21133602



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

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

Objektnummer: 21133602 - 69502 Hemsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	21133602	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 54,15 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Zimmer	2.5	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2022		
Stellplatz	1 x Garage, 18500 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	20.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2029	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

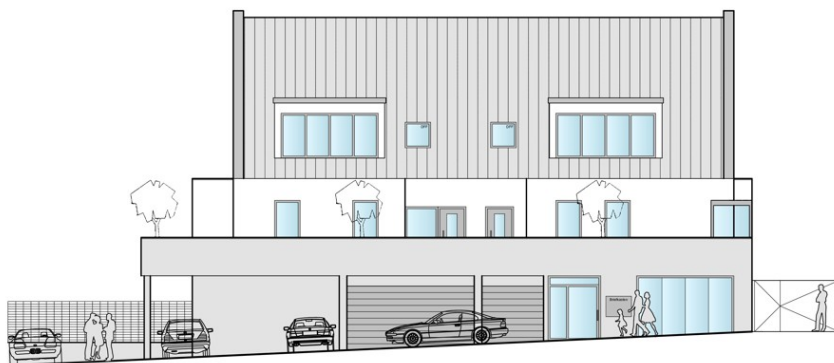
Objektnummer: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



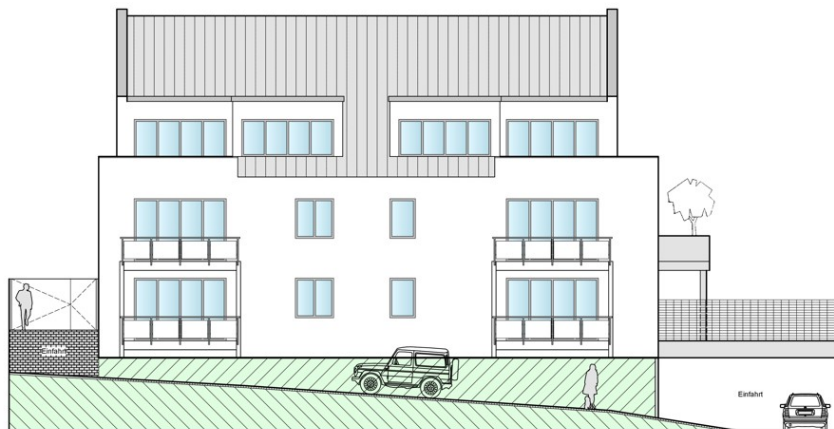
Objektnummer: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Hemsbach wird diese schöne, altersgerechte im 1. Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung in kleiner, exklusiver Wohneinheit gebaut. Eine großzügige und durchdachte Raumplanung lässt hier keine Wünsche offen. Insgesamt steht hier eine Wohnfläche von ca. 54,15m<sup>2</sup> zur Verfügung, die in zweieinhalb Zimmer aufgeteilt ist. Der Innenbereich zeichnet sich durch seine durchdachte Raumaufteilung aus und punktet mit der hochwertigen Ausstattung. Von den Türen über die Bodenbeläge bis hin zu den Sanitärobjekten harmoniert alles wunderbar und schafft ein stimmiges Gesamtbild. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das Wohn-Esszimmer mit angrenzender offener Küche und direktem Zugang zum Balkon. Der gemütliche Schlafbereich verfügt über ein Duschbad en Suite mit Waschmaschinen- und Trockneranschluß. Dieses Exposé mit allen darin abgebildeten Ansichten, Grundrisse und Visualisierungen, dient lediglich der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Darstellungen können sowohl von der Realität als auch von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Irrtum und Änderung werden ausdrücklich vorbehalten. Die in den Ansichten, Grundrissen und Visualisierungen sichtbaren Möblierungen, Einrichtungen, Ausstattungen etc. sowie die dargestellten Nachbargrundstücke dienen lediglich der Darstellung und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Es gelten die Bestimmungen in der notariellen Beurkundung und die darin festgelegten Verkaufspreise sowie Ausstattung und Ausführung. Dieses Exposé ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen jeglicher Art sind untersagt. Es gilt die jeweils aktuellste Version dieses Exposés, ältere Versionen verlieren Ihre Gültigkeit.

Objektnummer: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Ausstattung und Details

Moderne Fliesen \*

Edle Holzböden\*

Exklusive Sanitärobjekte \*

Objektnummer: 21133602 - 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 eine sehr gute Infrastruktur, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen und Supermärkte etc. sind vor Ort und in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Auch das Freibad Wiesensee vor Ort bietet einen hohen Freizeitwert. Die Main/Neckarbahn fährt bis Frankfurt und Hemsbach gehört zum Verkehrsverbund Rhein/Neckar. Durch die direkte Anbindung an die A5 sind die Metropolstädte Mannheim, Heidelberg und Darmstadt in ca. 10-20 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

Objektnummer: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 20.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim  
E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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