

Hemsbach

# Attraktive Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26239714



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

**KAUFPREIS: 139.000 EUR • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach**

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

Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26239714	Kaufpreis	139.000 EUR
Zimmer	1	Einzelhandel	Ladenlokal
Baujahr	1992	Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stellplatz	2 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv

**Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>07.03.2028</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>134.70 kWh/m²a</b>
		<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1992</b>

Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive Gewerbeinheit bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Einzelhandelsfläche, Büro oder Praxis. Die Immobilie befindet sich in einem im Jahr 1992 errichteten Gebäude und überzeugt durch ihre funktionale Aufteilung sowie eine gute Sichtbarkeit.

Das Herzstück der Einheit bildet die großzügige Laden- bzw. Empfangsfläche. Große Schaufensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten zugleich optimale Präsentationsmöglichkeiten für Ihre Produkte oder Dienstleistungen. Durch die direkte Ausrichtung zur Straße profitieren Sie von einer hohen Aufmerksamkeit und einer repräsentativen Außenwirkung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Küchenzeile sowie ein separates WC. Der pflegeleichte Laminatboden unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie und schafft ein angenehmes Arbeitsumfeld. Zusätzlichen Stauraum bietet der zugehörige Kellerraum, der sich ideal als Lager-, Archiv- oder Abstellfläche nutzen lässt.

Ein weiterer Vorteil sind die zwei exklusiven Stellplätze direkt vor dem Objekt. Diese ermöglichen sowohl Ihnen als auch Ihren Kunden und Mitarbeitern eine komfortable Anfahrt und steigern die Attraktivität des Standorts zusätzlich. Gerade im gewerblichen Bereich stellen ausreichend Parkmöglichkeiten einen nicht zu unterschätzenden Mehrwert dar.

Dank der offenen und flexibel nutzbaren Raumgestaltung eignet sich die Gewerbeinheit für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Ob als Einzelhandelsgeschäft, Beratungsbüro, Dienstleistungsbetrieb oder Praxis – die Räumlichkeiten lassen sich individuell an Ihre Anforderungen anpassen und bieten die ideale Grundlage für die Verwirklichung Ihrer Geschäftsidee.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Die Kombination aus repräsentativer Schaufensterfront, funktionaler Ausstattung, zusätzlicher Lagerfläche und den beiden Stellplätzen schafft beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser vielseitigen Gewerbeinheit. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

**Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach**

## **Ausstattung und Details**

**Große Schaufensterfront mit guter Sichtbarkeit**

**Heller Verkaufs- bzw. Empfangsbereich**

**Teeküche vorhanden**

**Gäste-WC**

**Bodenbeläge aus Laminat**

**Keller- bzw. Lagerraum**

**Gute Parkmöglichkeiten direkt vor der Immobilie (2 Stellplätze inklusive)**

**Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Büro, Praxis oder Einzelhandel**

**Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach**

## **Alles zum Standort**

**Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in zentraler Lage von Hemsbach und bietet eine hervorragende Sichtbarkeit sowie eine gute Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner. Die Umgebung ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Wohnbebauung, Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen und gastronomischen Angeboten. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.**

**Hemsbach liegt verkehrsgünstig an der Bergstraße in der Metropolregion Rhein-Neckar. Über die nahegelegene Autobahn A5 sowie die Bundesstraße B3 sind die Städte Weinheim, Heidelberg, Mannheim, Darmstadt und Frankfurt schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Mannheim, Heidelberg, Darmstadt und Frankfurt ist in wenigen Minuten erreichbar. Die vielseitige Lage macht die Gewerbefläche sowohl für Büro-, Praxis-, Dienstleistungs- als auch Einzelhandelsnutzungen attraktiv.**

**Objektnummer: 26239714 - 69502 Hemsbach**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26239714 - 69502 Hemsbach**

## **Ansprechpartner**

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

**Gernot Heiss**

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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