

Hemsbach

## Helle 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Hemsbach

**CODE DU BIEN: 26239678**



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

**PRIX D'ACHAT: 278.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26239678	Prix d'achat	278.000 EUR
Surface habitable	ca. 91 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1969	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage, 10000 EUR (Vente)	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2032	Consommation d'énergie	129.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La propriété



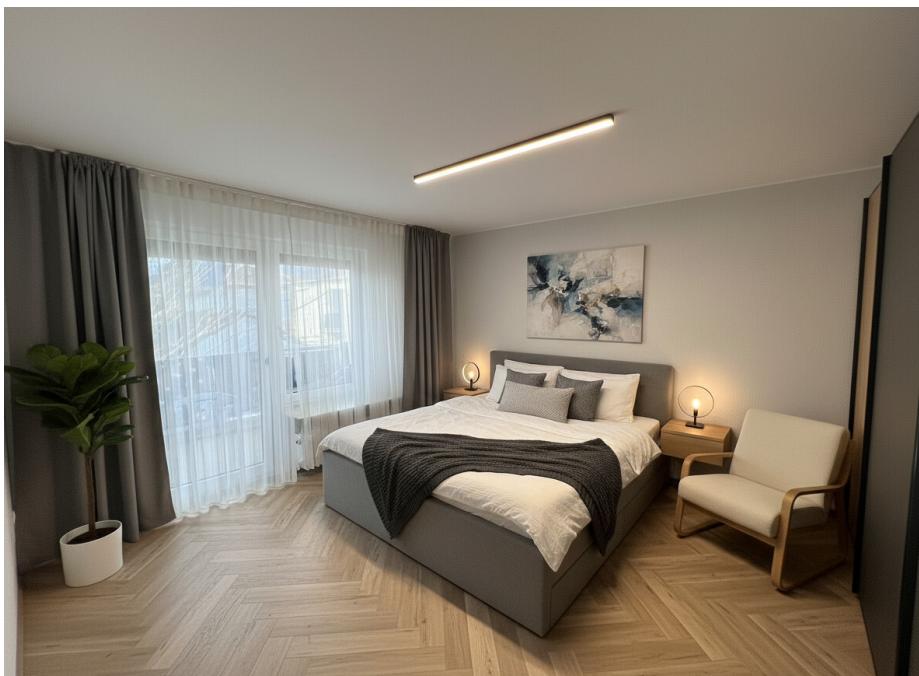
CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La propriété



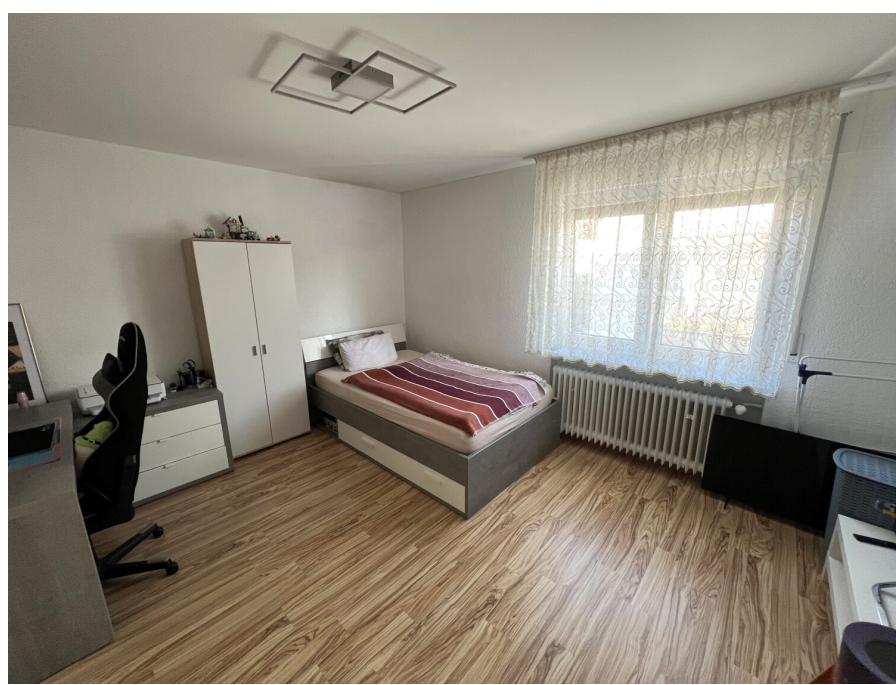
CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach**

## Une première impression

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Dreiparteienhauses und überzeugt durch ihre solide Ausstattung und ihr ansprechendes Gesamtbild.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung: Neben einem großzügigem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer, die beide direkten Zugang zum Balkon bieten, stehen zwei weitere Zimmer zur flexiblen Nutzung bereit – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Der Balkon lädt zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein und bietet einen schönen Rückzugsort im Freien, an dem Sie entspannte Stunden genießen oder den Blick über die Umgebung schweifen lassen können.

Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und schafft eine angenehme Atmosphäre für einen entspannten Start in den Tag oder einen gemütlichen Ausklang. Die Einbauküche befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet ausreichend Stauraum.

Ein weiteres Highlight ist der gemeinschaftlich nutzbare Garten, der allen Bewohnern offensteht. Hier finden Sie reichlich Platz für Erholung, Freizeitaktivitäten oder gemütliche Stunden im Grünen – ein perfekter Rückzugsort für Groß und Klein.

Die Lage der Wohnung ermöglicht einen angenehmen Ausblick über die Umgebung. Dank der soliden Bauweise und der durchgeführten Modernisierungen bietet das Gebäude modernen Wohnkomfort, der sofort bezogen werden kann.

CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach

## Détails des commodités

- Garage für 10.000?€ muss mit erworben werden
- Fliesen von 2023
- Einbauküche
- Laminat
- Balkon

**CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach**

## Tout sur l'emplacement

Hemsbach ist eine ruhige und zugleich lebendige Vorstadtgemeinde im Rhein-Neckar-Kreis, die direkt an der B3 liegt und sich zwischen Weinbergen und Wäldern erstreckt. Die Lage bietet ein ausgewogenes Verhältnis von naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Durch die Nähe zu Wirtschaftszentren wie Mannheim, Heidelberg und Frankfurt profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung, während das vielfältige Freizeitangebot die Lebensqualität steigert.

In Hemsbach sind zahlreiche Grünflächen sowie Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Spielplätze, Sportanlagen, ein Tennisclub und das Freibad Wiesensee fußläufig erreichbar.

Hemsbach verfügt über drei Grundschulen, eine Hauptschule, zwei Realschulen sowie mehrere Kindergärten. Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bahnhof und mehrere Busstationen befinden sich in direkter Nähe, zudem sind die Autobahnen A5 und A67 schnell erreichbar, sodass Metropolen wie Mannheim, Heidelberg, Darmstadt und Frankfurt unkompliziert erreichbar sind.

Hemsbach bietet somit eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und guter Mobilität

**CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 129.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 26239678 - 69502 Hemsbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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