

Hemsbach

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

Αριθμός ακινήτου: 25133860



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 332.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 105 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach

## Με μια ματιά

|                        |                        |                        |   |
|------------------------|------------------------|------------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου       | 25133860               | Τιμή αγοράς            | 332.000 EUR   |
| Επιφάνεια              | ca. 105 m <sup>2</sup> | Διαμέρισμα             | Πάτωμα  |
| Πάτωμα                 | 1                      | Προμήθεια              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Δωμάτια                | 4                      |                        |   |
| Κατάσταση του ακινήτου | 3                      |                        |   |
| τουαλέτα               | 1                      | Μέθοδος κατασκευής     | Στερεό  |
| Έτος κατασκευής        | 1979                   | Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 18 m <sup>2</sup>   |
| Χώρος στάθμευσης       | 1 x Γκαράζ             | Έπιπλα                 | WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι                            |

Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach

## Ενεργειακά δεδομένα

|                                     |                   |  |                             |
|-------------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης                 | Κεντρική θέρμανση | Πιστοποιητικό ενέργειας                                | VERBRAUCH                   |
| Πηγή ενέργειας                      | Λάδι              | Τελική κατανάλωση ενέργειας                            | 102.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 13.04.2033        | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης                         | D                           |
| Πηγή ενέργειας                      | Λάδι              | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1979                        |

Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

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!

**Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach**

## Όλα για την τοποθεσία

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 Metropolstädte wie Mannheim, Heidelberg und Darmstadt in ca. 10-20 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

**Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25133860 - 69502 Hemsbach**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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