

Hemsbach

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

*Codice oggetto: 26239678*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 278.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Codice oggetto      | 26239678                        |
| Superficie netta    | ca. 91 m²                       |
| Vani                | 4                               |
| Camere da letto     | 3                               |
| Bagni               | 1                               |
| Anno di costruzione | 1969                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 10000 EUR (Vendita) |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                  | 278.000 EUR  |
| Appartamento                       | Piano  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023   |
| Stato dell'immobile                | Curato   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio  |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone                     |

Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## Dati energetici

|   |                      |   |                                  |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.11.2032           | Consumo energetico                                    | 129.90 kWh/m²a                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
|   |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969                             |

Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La proprietà





Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La proprietà





Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La proprietà





Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La proprietà





Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach**

## Una prima impressione

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.



Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## Tutto sulla posizione

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, Spielflächen, 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

Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 26239678 - 69502 Hemsbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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