

Hemsbach

# Familienfreundliches Zuhause mit idylischem Garten

Objektnummer: 24239565



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

**KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24239565
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	525.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	122.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte, die 1990 erbaut wurde, bietet Familien ein ideales Zuhause in einer ruhigen Sackgasse in Hemsbach. Auf einer Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup>, die sich über drei Ebenen erstreckt, finden Sie ausreichend Platz für all Ihre Bedürfnisse. Die insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Flexibilität. Im Untergeschoss befinden sich ein großzügiger Flur, ein Kinderzimmer, ein weiteres Zimmer, das als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann, sowie ein Badezimmer mit Dusche. Außerdem gibt es hier einen Heizungsraum und einen Waschraum. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem einladenden, offenen Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die Küche übergeht und direkten Zugang zur Terrasse bietet. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Im Obergeschoss erwartet Sie ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet ist. Zudem steht Ihnen wertvoller Stauraum auf dem Dachboden zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der wunderschön eingewachsene Garten, der viel Ruhe bietet und eine perfekte Oase für erholsame Stunden im Freien darstellt. Hier können Sie und Ihre Familie ungestört entspannen und die Natur genießen. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus runden dieses attraktive Angebot ab. Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch ihre familienfreundliche Lage und die gute Anbindung an das Verkehrsnetz. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Wohlfühloase und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Alles zum Standort

Hemsbach befindet sich in der Region Nordbaden und ist von einer atemberaubenden Naturlandschaft umgeben. Sanfte Hügel, ausgedehnte Wälder und Seen schaffen eine malerische Kulisse für Erholungssuchende und Outdoor-Enthusiasten. Die Nähe zum Odenwald eröffnet unzählige Möglichkeiten für Wanderungen, Fahrradtouren und entspannte Picknicks in der Natur. Die grüne Umgebung lädt dazu ein, den Alltagsstress hinter sich zu lassen und neue Energie zu tanken. Trotz der idyllischen Lage ist Hemsbach optimal in die umliegende Infrastruktur eingebunden. 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. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die nahegelegenen Städte Mannheim und Heidelberg, welche in ca. 10-20 Minuten mit dem Pkw erreichbar sind, genießen die Bewohner die Vorzüge des Stadtlebens, während sie dennoch von der entspannten Atmosphäre des ländlichen Umfelds profitieren. Die gute Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung macht Hemsbach zu einem familienfreundlichen und lebenswerten Ort. 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 historische Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und gemütlichen Gassen versprüht einen einzigartigen Charme. Hier laden lokale Geschäfte, Cafés und Restaurants zum Verweilen und Genießen ein. Die herzliche Gemeinschaft und das rege Vereinsleben schaffen ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl, das neue Bewohner schnell in die Gemeinschaft integriert. Das kulturelle Angebot von Hemsbach ist ebenso vielfältig wie ansprechend. Zahlreiche Veranstaltungen, Konzerte und Festivals sorgen für Unterhaltung und bringen Menschen aus verschiedenen Hintergründen zusammen. Besonders beliebt sind auch die Kunstausstellungen und Theateraufführungen, die das kreative Potenzial der Stadt widerspiegeln. Kurz gesagt, Hemsbach bietet die perfekte Balance zwischen Naturnähe und städtischem Komfort. Es ist ein Ort, der sowohl für Familien, Naturfreunde als auch für kulturell Interessierte gleichermaßen attraktiv ist.

Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 122.49 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.



Objektnummer: 24239565 - 69502 Hemsbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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