

Hemsbach

# Lichtdurchflutete Etagenwohnung mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24239580



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

KAUFPREIS: 224.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

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

Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick

|              |                       |             |   |
|--------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 24239580              | Kaufpreis   | 224.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 93 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Etage        | 4                     | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                     | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 2                     | Nutzfläche  | ca. 6 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer   | 1                     | Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |
| Baujahr      | 1972                  |             |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage            |             |   |

Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch     | 133.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.03.2028     | Energie-Effizienzklasse | E                           |
| Befuerung                  | Öl             |                         |                             |

Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung bietet auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und gemütliches Wohnerlebnis. Die Immobilie befindet sich in einem 1972 fertiggestellten Mehrfamilienhaus und besticht durch ihre helle und einladende Atmosphäre. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und somit ideal für alle Altersgruppen geeignet. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der Flur, dieser führt zu den gut aufgeteilten Räumen. Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die beide ausreichend Platz für Doppelbetten und zusätzliche Möbel bieten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist der zentrale Ort der Wohnung und bietet Zugang zu einem Balkon, der mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Hier können Sie entspannte Stunden mit einem schönen Ausblick auf die umliegende Natur genießen. Die charmante Küche, ausgestattet mit Elektrogeräten aus dem Jahr 2017, bietet alles, was Sie zum Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte benötigen. Sie ist durchdacht gestaltet und nutzt den vorhandenen Raum optimal aus. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche ausgestattet und erfüllt alle Bedürfnisse des täglichen Lebens. Die gesamte Wohnung ist mit Rollläden versehen, die nicht nur Privatsphäre, sondern auch eine angenehme Beschattung bieten. Besondere Erwähnung verdient der zusätzliche Komfort durch einen Aufzug und einen Treppenlift, der den Zugang zur Wohnung erleichtert. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während der Fahrradkeller eine sichere Abstellmöglichkeit für Fahrräder bietet. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung, die im Kaufpreis inbegriffen ist. Die Immobilie ist naturnah gelegen und bietet dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Haustiere sind in dieser Wohnung erlaubt, was sie besonders attraktiv für Tierliebhaber macht. Die Wohnung wird durch eine zentrale Heizungsanlage beheizt. Sie eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder Senioren, die eine gut durchdachte Raumaufteilung und einen hohen Wohnkomfort in einer gepflegten Umgebung schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Immobilie zu überzeugen. Ob als neues Zuhause oder als solide Investition – diese Wohnung bietet Ihnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Objektnummer: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Ausstattung und Details

- Balkon
- elektrische Markise
- Rollläden
- Fahrradkeller
- Kellerabteil
- Aufzug
- Treppenlift
- Elektrogeräte der Küche von 2017
- Garage

Objektnummer: 24239580 - 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. Zudem verfügt Hemsbach über einen Autobahnanschluß an die A5, sowie über Bus- und Bahn-Verbindungen. 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 zwei Grundschulen, eine Realschulen, ein Gymnasium 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: 24239580 - 69502 Hemsbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 133.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24239580 - 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)