

Hemsbach

# Moderne 2,5 Zimmer Penthouse-Wohnung!

**CODICE OGGETTO: 21133603**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

**CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach**

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

**CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	21133603	Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Superficie netta	ca. 87 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Vani	2.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	1	Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio
Anno di costruzione	2023		
Garage/Posto auto	1 x Garage, 18500 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	20.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.08.2029	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



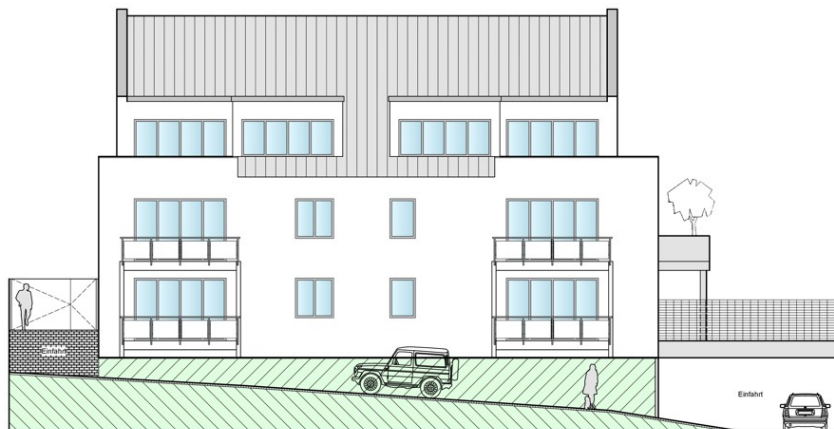
CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach

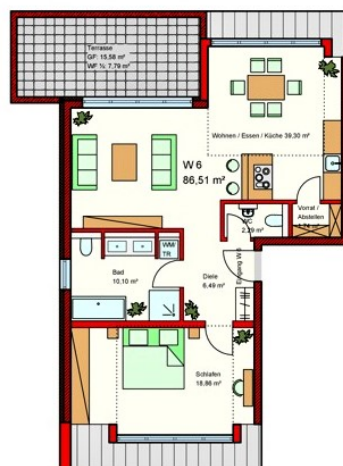
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach**

## Una prima impressione

In zentraler Lage von Hemsbach wird diese schöne Dachgeschoss Penthouse-Wohnung in kleiner, exklusiver Wohneinheit gebaut. Insgesamt steht hier eine Wohnfläche von ca. 87m<sup>2</sup> zur Verfügung, die in zweieinhalb Zimmer aufgeteilt ist. Zusätzlich kann der Giebel geöffnet werden für eine Galerie. Der Innenbereich zeichnet sich durch seine durchdachte Raumaufteilung aus und punktet mit der hochwertigen Ausstattung. Von den Türen über die Bodenbeläge bis hin zu den Sanitärobjekten harmoniert alles wunderbar und schafft ein stimmiges Gesamtbild. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügige Wohn-Esszimmer mit angrenzender offener Küche mit Speisekammer und direktem Zugang zur Terrasse. Desweiteren gibt es hier ein separates Gäste WC und den großzügigen Schlafbereich sowie das Badezimmer. Dieses Exposé mit allen darin abgebildeten Ansichten, Grundrisse und Visualisierungen, dient lediglich der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Darstellungen können sowohl von der Realität als auch von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Irrtum und Änderung werden ausdrücklich vorbehalten. Die in den Ansichten, Grundrissen und Visualisierungen sichtbaren Möblierungen, Einrichtungen, Ausstattungen etc. sowie die dargestellten Nachbargrundstücke dienen lediglich der Darstellung und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Es gelten die Bestimmungen in der notariellen Beurkundung und die darin festgelegten Verkaufspreise sowie Ausstattung und Ausführung. Dieses Exposé ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen jeglicher Art sind untersagt. Es gilt die jeweils aktuellste Version dieses Exposés, ältere Versionen verlieren Ihre Gültigkeit.

**CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach**

## Dettagli dei servizi

Moderne Fliesen \*

Edle Holzdielen \*

Exklusive Sanitärobjekte \*

**CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach**

## Tutto sulla posizione

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 eine sehr gute Infrastruktur, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen und Supermärkte etc. sind vor Ort und in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Auch das Freibad Wiesensee vor Ort bietet einen hohen Freizeitwert. Die Main/Neckarbahn fährt bis Frankfurt und Hemsbach gehört zum Verkehrsverbund Rhein/Neckar. Durch die direkte Anbindung an die A5 sind die Metropolstädte Mannheim, Heidelberg und Darmstadt in ca. 10-20 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 20.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

**CODICE OGGETTO: 21133603 - 69502 Hemsbach**

## Partner di contatto

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

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim  
E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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