

Hemsbach

# Luxuriöse Maisonette-Wohnung mit beeindruckender Wohnfläche, Terrasse und Top- Energieeffizienz!

**CODICE OGGETTO: 24239562**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 989.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 361 m<sup>2</sup> • VANI: 7**

**CODICE OGGETTO: 24239562 - 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: 24239562 - 69502 Hemsbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24239562	Prezzo d'acquisto	989.000 EUR
Superficie netta	ca. 361 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1990	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	40.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.02.2025	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach**

## Una prima impressione

Diese luxuriöse Maisonette-Wohnung in Hemsbach, die zentral gelegen und in einem ausgezeichneten Zustand ist, erstreckt sich über beeindruckende 361 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das 1990 erbaute Objekt besticht durch sein exklusives Wohnambiente und eine durchdachte Raumaufteilung. Der lichtdurchflutete und imposante Wohnbereich bildet das Herzstück dieser Wohnung. Mit seinen hohen Decken vermittelt er ein großzügiges und freies Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie auf die große sonnige Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Die moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten, Kochinsel und angrenzender Speisekammer bietet viel Platz für gemeinsame Kochabende und schließt nahtlos an den Essbereich an. Ein gemütliches Lesezimmer lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die einladende Diele führt zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum, einer Garderobe und einem eleganten Badezimmer mit Dusche, die zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten. Über eine Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo die Wohnung ihr gesamtes Potenzial entfaltet. Eine lichtdurchflutete Galerie verleiht dem Raum eine großzügige Weite und eröffnet kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei großzügige Kinderzimmer bieten viel Platz zum Spielen und Wachsen. Direkt angrenzend sorgt ein Badezimmer für zusätzlichen Komfort. Ein weiteres stilvolles Badezimmer, ausgestattet mit einer luxuriösen Badewanne, bietet direkten Zugang zum Balkon, der auch vom Arbeitszimmer aus erreichbar ist und eine entspannende Atmosphäre schafft. Das einladende Schlafzimmer und der angrenzende Ankleideraum öffnen sich zu einem separaten Balkon, der als ruhiger Rückzugsort dient. Ein begehrter Kleiderschrank im Ankleidezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und perfekte Ordnung. Die Wohnung verfügt über zwei Balkone und eine großzügige Terrasse, die zusammen zahlreiche Möglichkeiten bieten, die Außenbereiche zu genießen. Der edle Marmorboden und die durchgehende Fußbodenheizung schaffen eine behagliche und stilvolle Atmosphäre, die durch den eleganten Kamin noch unterstrichen wird. Elektrische Rollläden und dreifachverglaste Fenster sorgen für modernen Komfort und Sicherheit. Zwei separate Keller stellen ausreichend Platz und Lagermöglichkeiten zur Verfügung. Diese exquisite Maisonettewohnung befindet sich in Hemsbach, einer charmanten und zentral gelegenen Stadt, die sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen bietet. Hier genießen Sie eine harmonische Balance zwischen exklusivem Wohnambiente und der Bequemlichkeit einer idealen Lage. Insgesamt bietet diese Wohnung eine luxuriöse Ausstattung, eine großzügige Raumaufteilung. Ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein unvergleichliches Wohnerlebnis bietet.

**CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach**

## Dettagli dei servizi

- Terrasse
- zwei Balkone
- Marmorboden
- Fußbodenheizung
- Kamin
- elektrische Rollläden
- Einbauküche
- Dreifachverglaste Fenster
- Aluminium-Rollläden
- zwei Keller
- begehbare Schrank
- HWR mit Wäscheabwurf aus dem Bad im DG
- Insektenschutzgitter an den Lüftungsfenstern

**CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 40.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist A.



**CODICE OGGETTO: 24239562 - 69502 Hemsbach**

## Partner di contatto

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

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)