

Hemsbach

# Moderne und altersgerechte 2 Zimmerwohnung im OG!

Número da propriedade: 21133602



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

PREÇO DE COMPRA: 269.000 EUR • ÁREA: ca. 54,15 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	21133602
Área	ca. 54,15 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	2.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2022
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 18500 EUR (Venda)

Preço de compra	269.000 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	20.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.08.2029	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

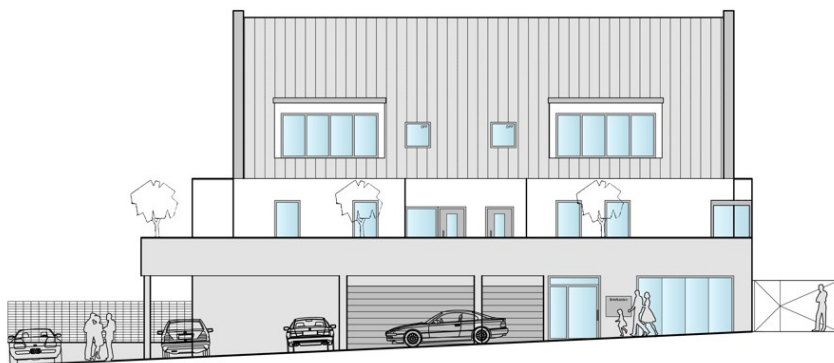
Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach

## O imóvel



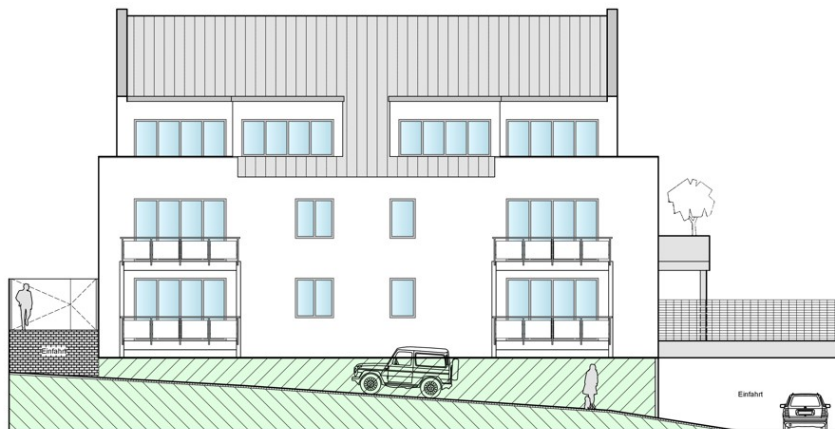
Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach

## O imóvel





Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



**Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach**

## Uma primeira impressão

In zentraler Lage von Hemsbach wird diese schöne, altersgerechte im 1. Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung in kleiner, exklusiver Wohneinheit gebaut. Eine großzügige und durchdachte Raumplanung lässt hier keine Wünsche offen. Insgesamt steht hier eine Wohnfläche von ca. 54,15m<sup>2</sup> zur Verfügung, die in zweieinhalb Zimmer aufgeteilt ist. 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 Wohn-Esszimmer mit angrenzender offener Küche und direktem Zugang zum Balkon. Der gemütliche Schlafbereich verfügt über ein Duschbad en Suite mit Waschmaschinen- und Trockneranschluß. 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.

Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Detalhes do equipamento

Moderne Fliesen \*

Edle Holzböden\*

Exklusive Sanitärobjekte \*

**Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 21133602 - 69502 Hemsbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)