

Hemsbach

# Klein, fein, zentral – charmante 1-Zimmer-Wohnung mit viel Licht

**CODICE OGGETTO: 25239622**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 34 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**CODICE OGGETTO: 25239622 - 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: 25239622 - 69502 Hemsbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25239622	Prezzo d'acquisto	125.000 EUR
Superficie netta	ca. 34 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1995	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25239622 - 69502 Hemsbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.03.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25239622 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239622 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239622 - 69502 Hemsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239622 - 69502 Hemsbach

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25239622 - 69502 Hemsbach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1995, die sich in einem sehr gut erhaltenen Mehrparteienhaus befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 34?m<sup>2</sup> überzeugt sie durch eine durchdachte und effiziente Raumaufteilung.

Das großzügig geschnittene Wohn- und Schlafzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten zum Entspannen und Wohlfühlen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Das Badezimmer ist modern gefliest und funktional ausgestattet – ideal für einen komfortablen Start in den Tag.

Die kompakte Einbauküche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und optimal in den Raum integriert. Sie bietet sowohl für Hobby- als auch Alltagsköche eine praktische Lösung auf kleinem Raum.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der derzeit jedoch nicht genutzt werden kann, da eine TÜV-Abnahme bislang nicht erfolgt ist. Sobald alle Wohnungseigentümer der erforderlichen Reparatur zugestimmt haben, wird die Sanierung umgesetzt.

Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt, ist jedoch zu Ende Oktober gekündigt und steht ab November 2025 zur Verfügung – ideal für Eigennutzer oder zur direkten Weitervermietung.

Die Immobilie wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt und befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Singles oder Paare, die ein kompaktes, gut ausgestattetes Zuhause in urbaner Lage suchen. Die gelungene Kombination aus praktischer Raumaufteilung, moderner Ausstattung und angenehmem Wohnklima macht diese Immobilie zu einer attraktiven Kaufgelegenheit.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein – überzeugen Sie sich selbst vor Ort vom Potenzial dieser charmanten Wohnung.

**CODICE OGGETTO: 25239622 - 69502 Hemsbach**

## Dettagli dei servizi

- Fliesen
- großflächige Fenster
- Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

**CODICE OGGETTO: 25239622 - 69502 Hemsbach**

## Tutto sulla posizione

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer begehrten und ruhigen Wohnlage, die durch eine harmonische Nachbarschaft und eine sehr gute Infrastruktur besticht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht. Darüber hinaus laden nahegelegene Grünflächen, Parks und Freizeiteinrichtungen zu Erholung und sportlichen Aktivitäten im Freien ein und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent. In unmittelbarer Nähe befindet sich das regionale Bahnnetz, das einen schnellen und bequemen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. So ist das Stadtzentrum sowie die umliegende Region zügig und unkompliziert erreichbar. Für Pendler ist die Nähe zu wichtigen Straßen- und Autobahnverbindungen von großem Vorteil, da sie eine flexible und schnelle Mobilität mit dem Auto gewährleisten. Auch Fahrradwege sind gut ausgebaut und bieten eine angenehme Alternative für kurze Wege und Freizeitfahrten.

Insgesamt vereint die Lage somit ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit sämtlicher Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sowie der regionalen Verkehrsnetze – eine perfekte Voraussetzung für ein modernes und komfortables Wohngefühl.

**CODICE OGGETTO: 25239622 - 69502 Hemsbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25239622 - 69502 Hemsbach**

## Partner di contatto

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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