Hemsbach

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

***Objektnummer: 24239562***

**KAUFPREIS:** 989.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 361 m² • **ZIMMER:** 7

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**


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

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24239562 |
| Wohnfläche | ca. 361 m² |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1990 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 989.000 EUR |
| Wohnung | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 40.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 15.02.2025 | Energie-Effizienzklasse | A |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1990 |

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Ein erster Eindruck

Diese luxuriöse Maisonette-Wohnung in Hemsbach, die zentral gelegen und in einem ausgezeichneten Zustand ist, erstreckt sich über beeindruckende 361 m² 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 begehbarer 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 Mamorboden 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.

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 24239562 - 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: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.2.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 40.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**Objektnummer: 24239562 - 69502 Hemsbach**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com