EXPOSÉ

Großzügige 3-Zimmer-ETW mit Loggia und Ausblick in Hemsbach



© Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 69502 Hemsbach

Baujahr: 1973

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 95 m²

Etage: 3

Anzahl Etagen: 11

Freiplatz: Anzahl 1

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis € 247.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim ° Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Wohnung
> Hemsbach
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-469



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	69502 Hemsbach
Baujahr	1973
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	95 m²
Kaufpreis	247.000,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	11
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	106,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-01-26
Energieausweis gültig bis	25.01.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1973
Wohn- / Schlafzimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Öl
Provision für Käufer	Käufer provisionsfrei

Objektbeschreibung:

Diese renovierte Eigentumswohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhochhauses aus dem Baujahr 1973 in ruhiger Wohnlage am südlichen Stadtrand von Hemsbach.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 95 m² verbindet Ihr neues Zuhause einen durchdachten Grundriss mit einem sehr hellen und freundlichen Ambiente.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine geräumige Diele, die sämtliche Bereiche der Wohnung strukturiert erschließt. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Sämtliche Wohnräume überzeugen durch großzügige Fensterflächen mit Außenrollläden, die für einen hervorragenden Lichteinfall sorgen; die Fenster wurden im Jahr 2008 erneuert.

Weiße Innentüren und ein hochwertiger Laminatboden in ansprechender Holzoptik unterstreichen das gepflegte Erscheinungsbild der renovierten Wohnbereiche.

Die funktionale, separat gelegene Küche bietet ausreichend Platz für die individuelle Gestaltung. Das Gäste-WC wurde im Jahr 2021 auf einen modernen Stand gebracht, während sich das Badezimmer inklusive Waschmaschinenanschluss im soliden Originalzustand befindet und Raum für eigene Modernisierungsideen lässt.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die nach Osten ausgerichtete Loggia, die einen weiten Blick ins Grüne und auf die Ausläufer der Bergstraße eröffnet. Durch die vorteilhafte Ostausrichtung lässt sich der Außenbereich auch an heißen Sommertagen angenehm nutzen.

Ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss sowie ein fest zugeordneter Pkw-Außenstellplatz vervollständigen dieses Immobilienangebot.

Ausstattung:

==> Maßnahmen am Gemeinschaftseigenturm:
2025/2026: Sanierung der Tiefgarage und Zufahrtsrampe, Anschluss des Gebäudes an das Glasfasernetz
2021-2025: Tausch sämtlicher Kalt- und Warmwasser-Hauptabsperrventile an den Steigleitungen in den Wohnungen, Umstellung der Wasserzähler und Heizkostenverteiler auf Funktechnik
2008: Erneuerung Öl-Zentralheizung

==> Modernisierungen in der Wohnung:
2021 neues Gäste-WC
2008 neue weiße isolierverglaste Fenster
Rollläden
Laminatböden im Wohnbereich
Glasfaseranschluss

Lagebeschreibung:

ruhige Wohnlage am südlichen Stadtrand von Hemsbach

Sonstiges:

Hinweis:
Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Wohnung
> Hemsbach
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-469



Besichtigungstermines oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebotes kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnen und Essen



Wohnen und Essen



Wohnzimmer



Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Wohnung
> Hemsbach
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-469





Zimmer



Küche (Gestaltungsbeispiel)



Zimmer



Diele



Küche



noch im Originalzustand

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Wohnung
> Hemsbach
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-469





ein neues Bad gefällig?



Schlafzimmer



bereits modernisiert



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Wohnung
> Hemsbach
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-469





Loggia



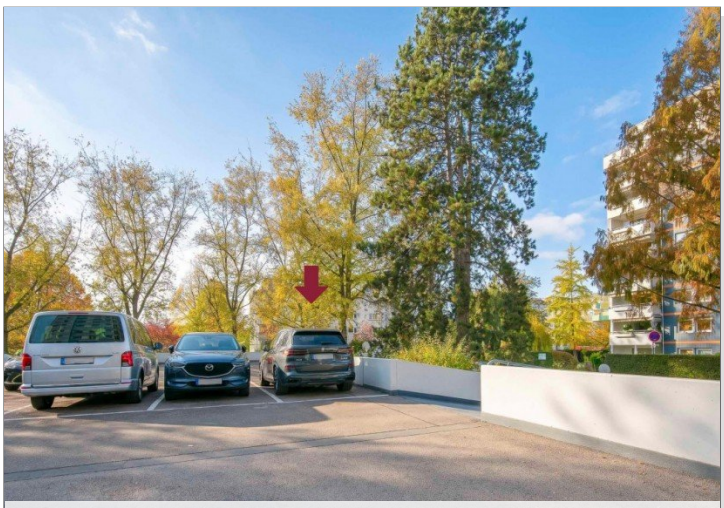
Grünanlage rund ums Haus



Ausblick Ost



gepflegte Anlage



Außenstellplatz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Wohnung
> Hemsbach
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-469



Ansprechpartner:



Herr Markus Weber

Telefon: +49 6201 1887400
E-Mail: info@zweiburgen.de

Firmendaten:

ZWEI BURGEN IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12, 69469 Weinheim
Telefon: (06201) 188 74 00
E-Mail: info@zweiburgen.de

Geschäftsführer: Markus Weber
Handelsregister: HRA 701321 Amtsgericht Mannheim
Steuernummer: 47013/20752
USt.-IdNr.: DE 257 716 963

Komplementärin:
Zwei Burgen Verwaltungs GmbH
Sitz: 69469 Weinheim
Registergericht: AG Mannheim HRB 702965
Geschäftsführer: Markus Weber

Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO wurde erteilt durch das Landratsamt (Gewerbeamt) Heidelberg.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026