Hemsbach

Traumhafte Doppelhaushälfte mit Schwimmteich, Kois & Wellness-Oase

Objektnummer: 26239750



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 320 m²

Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

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

Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26239750
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	12.09.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie

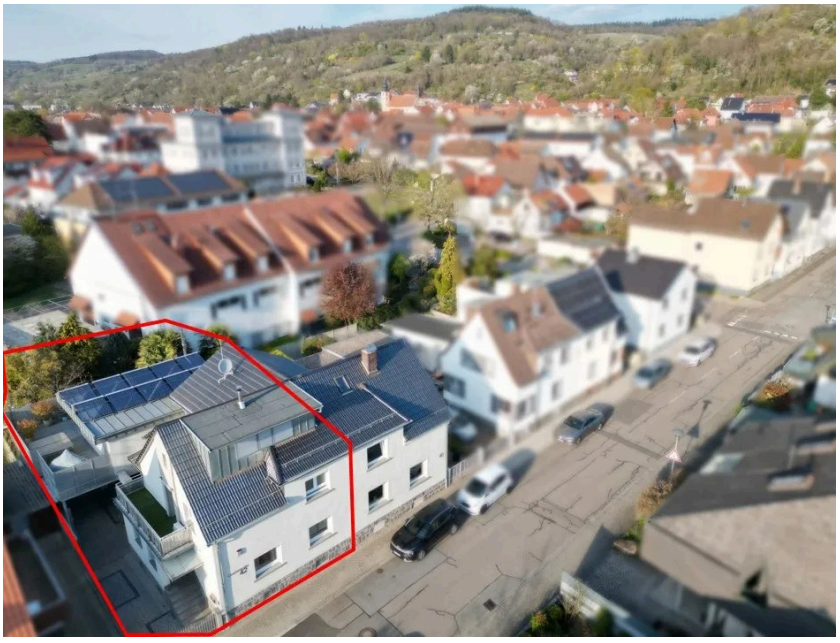




Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938 vereint charmanten Altbaucharakter mit modernem Wohnkomfort und wurde zuletzt im Jahr 2016 umfassend modernisiert. Auf rund 230 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 5 Zimmern, davon bis zu 3 flexibel als Schlafzimmer nutzbar. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, zwei Gäste-WCs sowie ein zusätzliches WC im stilvollen Kaminzimmer – ideal für Familien und Gäste.
Die Immobilie überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung sowie zahlreiche hochwertige Modernisierungsmaßnahmen, die über die Jahre hinweg mit viel Liebe zum Detail umgesetzt wurden. Bereits 1969 wurde das gemütliche Kaminzimmer angebaut und schafft bis heute eine besondere Wohnatmosphäre. Im Jahr 2004 erfolgten die Errichtung einer Dachgaube sowie die vollständige Neueindeckung des Daches. Eine hochwertige Sicherheits-Haustür und eine Alarmanlage sorgen seit 2008 für ein hohes Maß an Sicherheit. Die Erweiterung des Wohnbereichs im Jahr 2009 sowie die exklusive Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten aus dem Jahr 2010 runden das stimmige Gesamtbild ab.
Auch die Ausstattung lässt kaum Wünsche offen: 3-fach verglaste Kunststofffenster – teilweise mit elektrischen Rollläden – bieten optimalen Wohnkomfort und gute Energieeffizienz. Ein begehbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer schafft zusätzlichen Stauraum. Zwei Klimaanlagen sowie elektrische Markisen sorgen ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima. Moderne Lackspanndecken mit integrierter Beleuchtung verleihen den Räumen ein stilvolles und hochwertiges Ambiente.
Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer beeindruckt mit einer freistehenden Badewanne sowie einer großzügigen Dusche und schafft eine elegante Wellness-Atmosphäre. Ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit eigenem WC erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses zusätzlich. Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie mehrere Außenstellplätze zur Verfügung.
Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der aufwendig gestaltete Außenbereich. Die großzügige Terrasse mit XXL-Whirlpool und Außendusche lädt zum Entspannen ein und vermittelt echtes Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine weitere Terrasse sowie einen Balkon mit schönem Blick ins Grüne. Das Herzstück des Gartens bildet der beeindruckende Schwimmteich mit hochwertigem Koibesatz und separatem Technikraum. Laut Eigentümer wurden allein in diese exklusive Garten- und Teichanlage rund 100.000 € investiert. Warmwasserkollektoren unterstützen zusätzlich die nachhaltige Energieversorgung des Teichs.
Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Elektroheizung. Ergänzend sorgt ein Pelletofen in den Wintermonaten für behagliche Wärme im gesamten Obergeschoss. Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt zudem über eine komfortable Fußbodenheizung.

Diese besondere Doppelhaushälfte vereint Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und außergewöhnliche Außenanlagen zu einem seltenen Gesamtpaket mit viel Wohn- und Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie.

Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Ausstattung und Details

Terrasse mit XXL-Whirlpool (für bis zu 5 Personen, verstärkter Boden), Außendusche sowie Wendeltreppe zum Garten
Weitere überdachte Terrasse sowie Balkon
Schwimmteich (ca. 60.000 l) mit mediterranem Steingarten, Wandauslauf, hochwertigem Koibestand und separatem Technikraum (Investition ca. 100.000 €)
Hochwertige, offene L-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, Kochinsel, Geräten von Miele sowie großem Kühl-/Gefrierschrank (Side-by-Side)
3-fach verglaste Kunststofffenster, teilweise mit elektrischen Rollläden
Begehbarer Kleiderschrank direkt am Schlafzimmer
Badezimmer mit freistehender Badewanne und großzügiger Dusche
Sicherheits-Haustür
Alarmanlage
Zwei Klimaanlagen (OG und DG)
Elektrische Vollkassetten-Markisen
Terrassenüberdachungen in Edelstahl und Glas
Edelstahl-Tor- und Zaunanlage
Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung
Kaminzimmer mit Pizza-Holzofen und separatem WC
Kellerbar mit Sitzbereich und Zugang zum Hof
Zwei zusätzliche Gäste-WCs
Große Dachgaube mit Speicher sowie Klimaanlage
Holzkamin im Wohnbereich
Pelletofen
Fußbodenheizung im Badezimmer OG
Geflieste Garage

Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Hemsbach an der malerischen Bergstraße. Das Umfeld überzeugt durch ein harmonisches Zusammenspiel aus gepflegter Nachbarschaft, stilvollen Wohnhäusern und einer grünen, ruhigen Atmosphäre. Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität – Naherholungsgebiete, charmante Cafés und vielseitige Freizeitmöglichkeiten liegen quasi vor der Haustür.
Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Hemsbacher Bahnhof ist bequem erreichbar und stellt eine optimale Anbindung an die Städte Mannheim, Heidelberg und Weinheim sicher. Über die Autobahn A5 sind die Metropolregion Rhein-Neckar sowie der Fernverkehr in wenigen Fahrminuten erreichbar.
Dank der Kombination aus naturnaher Lage, ausgezeichneter Erreichbarkeit und einem gepflegten Wohnumfeld bietet dieser Standort ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen und Arbeiten im Grünen.

Objektnummer: 26239750 - 69502 Hemsbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26239750 - 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