

Hemsbach

# Schwimmteich inklusive hochwertiger Kois mit Doppelhaushälfte sucht neuen Eigentümer

Objektnummer: 26239692



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

**KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 320 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach**

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

Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26239692	Kaufpreis	789.000 EUR
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1938	Modernisierung / Sanierung	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	24.04.2026	Endenergiebedarf	130.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239692 - 69502 Hemsbach**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938, die zuletzt 2016 umfassend modernisiert wurde, vereint stilvollen Wohnkomfort mit großzügigem Platzangebot. Auf ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Zimmer als Schlafzimmer nutzbar sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Gäste-WCs sowie ein zusätzliches WC im Kaminzimmer – ideal für Familien und Gäste.

Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung sowie zahlreiche, über die Jahre hinweg durchgeführte Modernisierungen. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem der Anbau eines gemütlichen Kaminzimmers (1969), die Errichtung einer Dachgaube sowie die vollständige Dacheindeckung (2004). Die Installation einer Sicherheits-Haustür (2008) in Kombination mit einer Alarmanlage sorgt für ein hohes Maß an Sicherheit. Eine Erweiterung des Wohnbereichs erfolgte im Jahr 2009. Die exklusive Einbauküche mit hochwertigen Geräten wurde 2010 eingebaut. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: 3-fach verglaste Kunststofffenster, teilweise mit elektrischen Rollläden, sorgen für Energieeffizienz und Komfort. Ein begehrter Kleiderschrank im Schlafzimmer bietet zusätzlichen Stauraum. Für ein angenehmes Raumklima stehen zwei Klimaanlage sowie elektrische Markisen zur Verfügung. Moderne Lackspanndecken mit integrierter Beleuchtung unterstreichen das stilvolle Wohnambiente.

Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer freistehenden Badewanne und einer großzügigen Dusche. Der vielseitig nutzbare Hobbyraum mit eigenem WC rundet das Raumangebot ab. Eine Garage sowie mehrere Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight stellen die liebevoll gestalteten Außenanlagen dar: Neben einer großzügigen Terrasse mit XXL-Whirlpool und Außendusche stehen eine weitere Terrasse sowie ein Balkon zur Verfügung. Der aufwendig angelegte

Schwimmteich mit Koibesatz und separatem Technikraum bildet das Herzstück des Gartens – laut Eigentümer wurden hierfür rund 100.000 € investiert.

Warmwasserkollektoren unterstützen die nachhaltige Energieversorgung des Teichs. Die Gartenflächen bieten viel Raum für Erholung und Freizeit.

Die Immobilie wird über eine moderne Elektroheizung beheizt. Zusätzlich sorgt ein Pelletofen in den Wintermonaten für wohlige Wärme im gesamten Obergeschoss. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für besonders angenehme Wärme sorgt. Die Vielzahl an Modernisierungen sowie die hochwertige Ausstattung unterstreichen den hervorragenden Pflegezustand dieser besonderen Immobilie.

Diese Doppelhaushälfte vereint Großzügigkeit, Komfort und besondere Ausstattungsdetails zu einem attraktiven Gesamtpaket. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses.

**Objektnummer: 26239692 - 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  
Begehrer Kleiderschrank direkt am Schlafzimmer  
Badezimmer mit freistehender Badewanne und großzügiger Dusche  
Sicherheits-Haustür  
Alarmanlage  
Zwei Klimaanlage (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: 26239692 - 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: 26239692 - 69502 Hemsbach**

## Weitere Informationen

**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: 26239692 - 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](mailto:weinheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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