

Hemsbach

# Traumhafte Doppelhaushälfte mit Schwimmteich, Kois & Wellness-Oase

Objektnummer: 26239710



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

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 320 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach**

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

Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26239710	Kaufpreis	695.000 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: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	24.05.2026	Endenergiebedarf	130.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239710 - 69502 Hemsbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239710 - 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 m<sup>2</sup> 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 begehrter Kleiderschrank im Schlafzimmer schafft zusätzlichen Stauraum. Zwei Klimaanlage 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: 26239710 - 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: 26239710 - 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: 26239710 - 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 vorbehalten 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: 26239710 - 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)