

Hemsbach

Schwimmteich inklusive hochwertiger Kois mit Doppelhaushälfte sucht neuen Eigentümer

Codice oggetto: 26239692



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 789.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m²

Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26239692	Prezzo d'acquisto	789.000 EUR
Superficie netta	ca. 230 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riquilificazione	2016
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1938	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	24.04.2026	Consumo energetico	130.00 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

Una prima impressione

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938, die zuletzt 2016 umfassend modernisiert wurde, vereint stilvollen Wohnkomfort mit großzügigem Platzangebot. Auf ca. 230 m² 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.

Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26239692 - 69502 Hemsbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com