

Hemsbach

Großzügiges Zweifamilienhaus mit vielseitigem Potenzial in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26239708



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 480 m²

Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

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

Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26239708
Wohnfläche	ca. 204 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 134 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	100.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Ein erster Eindruck

In ruhiger und attraktiver Wohnlage von Hemsbach präsentiert sich dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1969 auf einem ca. 480 m² großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über insgesamt ca. 204 m² Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen von ca. 134 m² und bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Das Haus überzeugt insbesondere durch seine großzügige Raumaufteilung, den schönen Gartenanteil sowie helle und lichtdurchflutete Wohnbereiche. Gleichzeitig eröffnet die sanierungsbedürftige Substanz viel Potenzial, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen und individuellen Wohnwünschen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über ca. 102 m² Wohnfläche. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in eine großzügige Diele, von der aus sämtliche Räumlichkeiten erreichbar sind. Das helle Wohnzimmer mit großem Fensterbereich und direktem Zugang zur Terrasse schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet einen schönen Blick in den Garten. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Die Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über einen nahezu identischen Grundriss und ist derzeit vermietet. Auch hier sorgt die durchdachte Raumaufteilung für ein angenehmes Wohngefühl mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich zusätzlich eine weitere abgeschlossene Einheit mit zwei Zimmern, Küchenanschluss sowie Sanitärbereich und erweitert damit die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Hauses zusätzlich.

Das Kellergeschoss bietet umfangreiche Nutzflächen mit Hobbyraum, Vorratsraum, Abstellkammer sowie weiteren Kellerräumen. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zum Garten. Einige Räume verfügen zudem über Tageslicht und bieten dadurch weiteres Potenzial für individuelle Nutzungskonzepte oder eine zukünftige Aufwertung der Flächen.

Zur Ausstattung zählen doppelt verglaste Kunststofffenster, eine gedämmte Fassade sowie ein gedämmtes Dach. Der Zaun wurde im Jahr 2019 erneuert. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Solarthermieranlage, die zur nachhaltigen Energieversorgung beiträgt.

Sowohl die Erdgeschoss- als auch die Obergeschosswohnung verfügen jeweils über eine eigene Terrasse mit Zugang ins Freie. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Gartenbereich sowie eine Garage als Stellplatzmöglichkeit

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage von Hemsbach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Durch die gute Anbindung an die umliegenden Städte sowie die Nähe zur Natur bietet der Standort eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus bietet enormes Entwicklungspotenzial in begehrter Wohnlage und eignet sich ideal für Familien, Investoren oder Käufer mit dem Wunsch, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Eine seltene Gelegenheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und viel Platz für zukünftige Ideen.

Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Ausstattung und Details

- doppelverglaste Fenster
- Solarthermie
- zwei Terrassen
- zwei Gäste- WC's
- Garten
- Keller
- Garage

Objektnummer: 26239708 - 69502 Hemsbach

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Hemsbach an der idyllischen Bergstraße. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft, stilvolle Wohnhäuser und ein ruhiges, grünes Wohnambiente aus. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

Zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, Spazier- und Wanderwege sowie gemütliche Cafés und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und verleihen dem Standort einen besonderen Charme.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Der Bahnhof Hemsbach bietet eine hervorragende Anbindung an die Städte Mannheim, Heidelberg und Weinheim. Zudem ermöglicht die nahegelegene A5 eine optimale Erreichbarkeit der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar sowie des Fernverkehrs.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und schneller Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv, sowohl für anspruchsvolles Wohnen als auch für komfortables Arbeiten im Grünen.

Objektnummer: 26239708 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26239708 - 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