

EXPOSÉ

Repräsentatives 4-Familienhaus - Exklusive Kapitalanlage in Fernsichtlage von Hemsbach



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 69502 Hemsbach

Baujahr: 1997

Wohnfläche (ca.): 359 m²

Grundstücksfläche (ca.): 812 m²

Anzahl Etagen: 3

Freiplatz: Anzahl 3

Duplex: Anzahl 2

Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis
€ 950.000,-**

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim ° Tel.: 06201 / 1 88 74 00

info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	69502 Hemsbach
Baujahr	1997
Wohnfläche (ca.)	359 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	812 m ²
Kaufpreis	950.000,- €
Anzahl Etagen	3
Freiplatz	Anzahl 3
Duplex	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauchskennwert	29,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2018
Anzahl der Einheiten	4
Wohn- / Schlafzimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
WC	4
Befuerung	Elektro
Provision für Käufer	keine Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Dieses vollständig vermietete 4-Familienhaus in Hemsbach richtet sich an anspruchsvolle Kapitalanleger. Das im Jahr 1997 auf einem 812 m² großen Grundstück erbaute Anwesen befindet sich in einer ruhigen Sackgasse direkt am rückwärtigen Bebauungsrand.

Von allen Wohnungen aus bietet sich eine weitreichende Fernsicht in die Rheinebene. Die repräsentative Architektur fällt sofort durch raumhohe Verglasungen und markante Fenster-Erker ins Auge. In Kombination mit einer besonderen Deckenhöhe entstehen so überaus helle und großzügige Wohnräume.

Das gesamte Anwesen, welches nach dem Wohnungseigentumsgesetz bereits in vier separate Eigentumswohnungen aufgeteilt ist, weist einen sehr gepflegten Gesamtzustand auf, da fortlaufend

Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 359 m² verteilen sich vier Wohneinheiten.

Die große 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss verfügt über eine Aussichtsloggia, zwei kleine Balkone sowie eine große private Gartenterrasse, die raffiniert über eine Brücke mit der Wohnung verbunden ist. Daran schließt sich die weitläufige, das Haus umgebende Wiese in Hanglage an. Im Inneren bietet das Dachgeschoss eine halboffene Küche, einen über 40 Quadratmeter großen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein kleines Büro, einen Flur mit Garderobe sowie ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss sind eine 2-Zimmer-Wohnung sowie eine 3-Zimmer-Wohnung untergebracht, die jeweils mit eigenen Gartenterrassen, einer Küche und einem Tageslichtbad ausgestattet sind.

Das Erdgeschoss schließt das Raumangebot mit einer großen 2-Zimmer-Wohnung mit Gartenterrasse ab.

Zu jeder der vier Wohnungen gehören ein großzügiges Kellerabteil. 3 Wohnungen verfügen über einen PKW-Außenstellplatz, zur Dachgeschosswohnung gehört zusätzlich eine Garage mit 2 Doppelparkern.

Die aktuelle Jahresnetto-Mieteinnahme des Anwesens beläuft sich auf 51.624 EUR zuzüglich der Nebenkostenvorauszahlungen. Die Rendite beträgt 5,5 %.

Exklusiv im Allein-Auftrag über Zwei Burgen Immobilien in Weinheim.

Ausstattung:

- Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Baujahr 1997
- Walmdach mit Dachgauben und Dachloggia
- Großflächige Verglasungen teilweise raumhoch mit Außenjalousien
- Besondere Raumhöhen, versetzte Wohnebenen
- Weiß geflieste Badezimmer mit Tageslicht
- Helle Bodenfliesen mit Warmwasser-Fußbodenheizung
- Weiße Einbauküchen in jeder Wohnung
- Video-Gegensprechanlage
- Gemeinschafts-Hauswirtschaftsraum
- Fahrradraum
- Separate Kellerabteile für jede Wohnung
- Öl-Zentralheizung

Lagebeschreibung:

Hemsbach ist eine Stadt mit rund 12.000 Einwohnern im Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg) je ca. 25 km nördlich von Heidelberg bzw. Mannheim entfernt und liegt direkt an der badischen

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Hemsbach

> 359 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-461



Weinstraße.

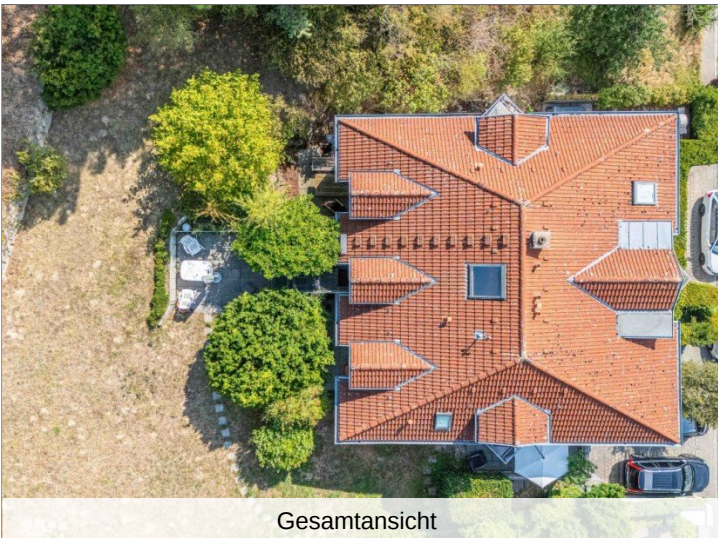
- direkte Anbindung an die B3
- eigener Autobahnzubringer zur BAB 5
- gute Verkehrsanbindung mit ÖPNV in die Metropolregion
- Grund- und weiterführende Schulen am Ort

Sonstiges:

Hinweis:

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermines oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebotes kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Objektbilder:



Gesamtansicht



Dachgeschoss Fernblick



aktuelles Gestaltungsbeispiel EG Wohnen und Essen



EG Blick Essbereich

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Hemsbach

> 359 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-461



EG Bad

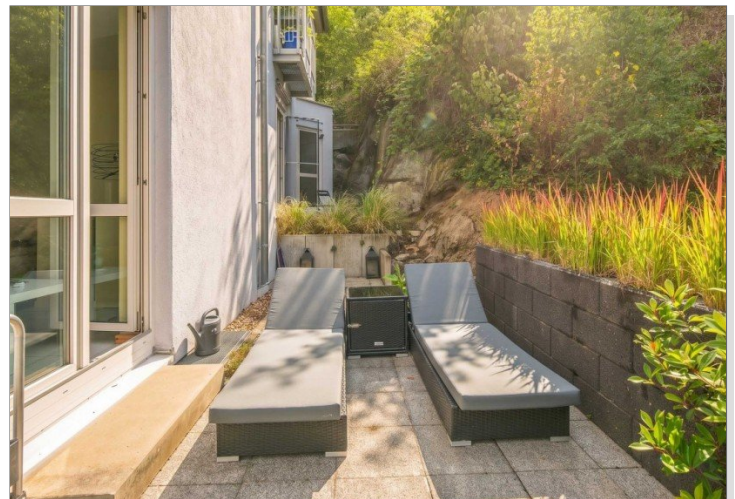


neues Gestaltungsbeispiel

EG Wohnen



EG EBK inklusive



EG Ostterrasse



EG Außenbereich



EG Schlafzimmer

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Hemsbach

> 359 m² Wohnfläche

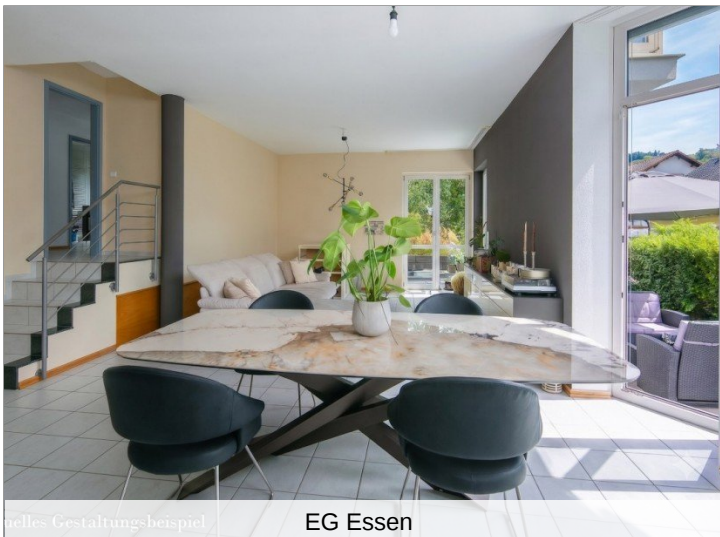
> Objektnummer: MW-461



EG Tageslichtbad



CN3A8405-Bearbeitet

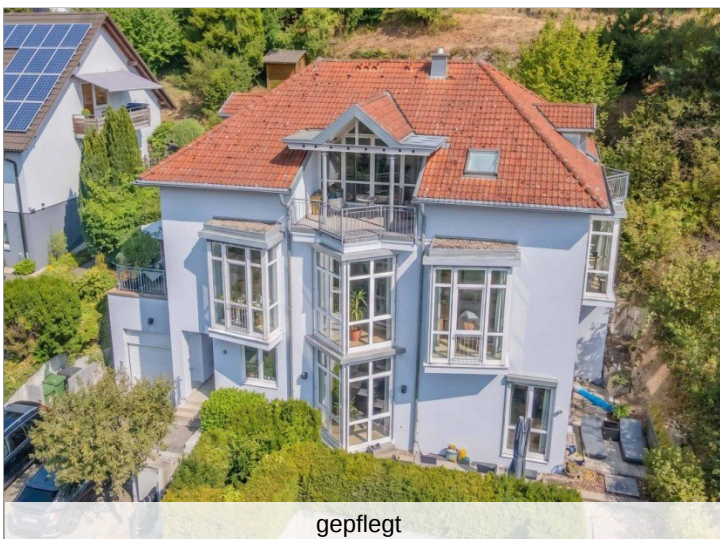


alles Gestaltung-beispiel

EG Essen



Architektenhaus



gepflegt



oberste Hanglag

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Hemsbach

> 359 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-461



Einzelnes Gestaltungsbeispiel Essen und Wohnen OG



OG Süd-West-Terrasse



Einzelnes Gestaltungsbeispiel Schlafzimmer OG



OG West- und Nordterrasse



OG EBK inklusive



Einzelnes Gestaltungsbeispiel Blick vom Essbereich

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Hemsbach

> 359 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-461



Wohnbereich



Südterrasse EG



raumhohe Verglasung



Tageslichtbad OG



ruhige Wohnlage



Westterrasse OG

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Hemsbach

> 359 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-461



Wiesenrandlage



Wohnen in Hemsbach

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Hemsbach

> 359 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-461



Ansprechpartner:



Herr Markus Weber

Telefon: +49 6201 1887400

E-Mail: info@zweiburgen.de

Firmendaten:

ZWEI BURGEN IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 12, 69469 Weinheim

Telefon: (06201) 188 74 00

E-Mail: info@zweiburgen.de

Geschäftsführer: Markus Weber

Handelsregister: HRA 701321 Amtsgericht Mannheim

Steuernummer: 47013/20752

USt.-IdNr.: DE 257 716 963

Komplementärin:

Zwei Burgen Verwaltungs GmbH

Sitz: 69469 Weinheim

Registergericht: AG Mannheim HRB 702965

Geschäftsführer: Markus Weber

Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO wurde erteilt durch das Landratsamt (Gewerbeamt) Heidelberg.

Ihre Notizen: