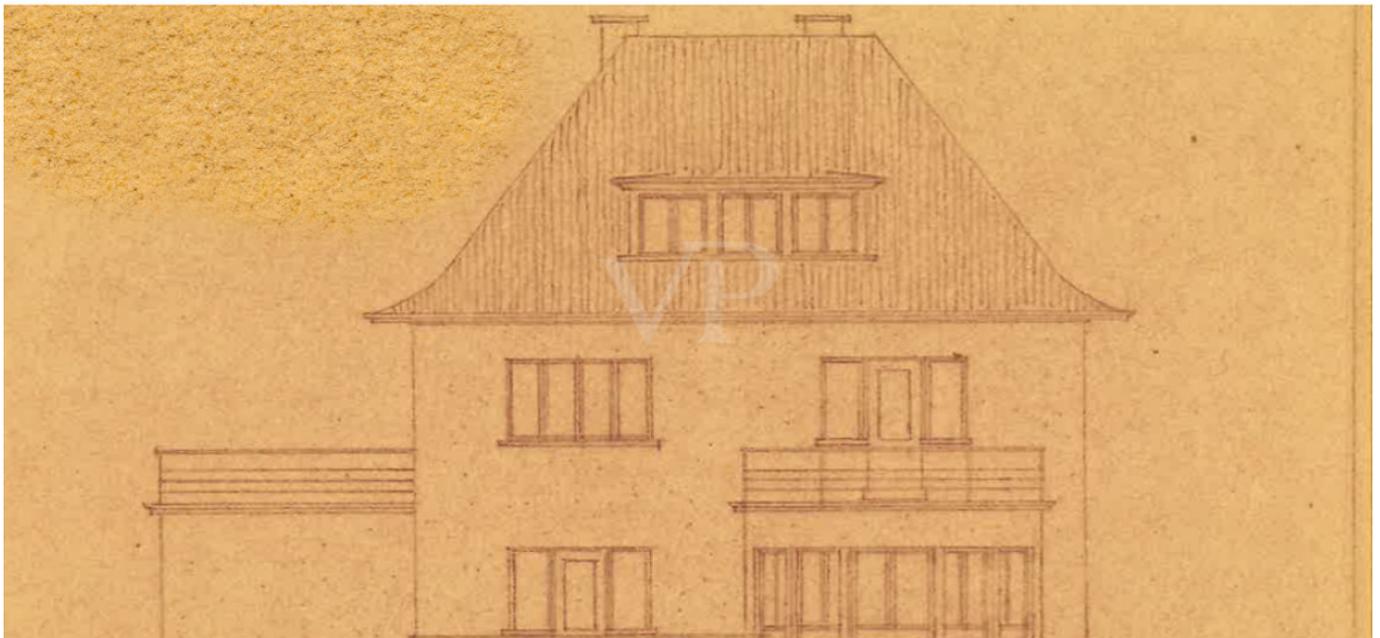


Neckargemünd

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf

Objektnummer: 23018032



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

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.018 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

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

Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Auf einen Blick

Objektnummer	23018032	Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1936		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	199.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.11.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Die Immobilie



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



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

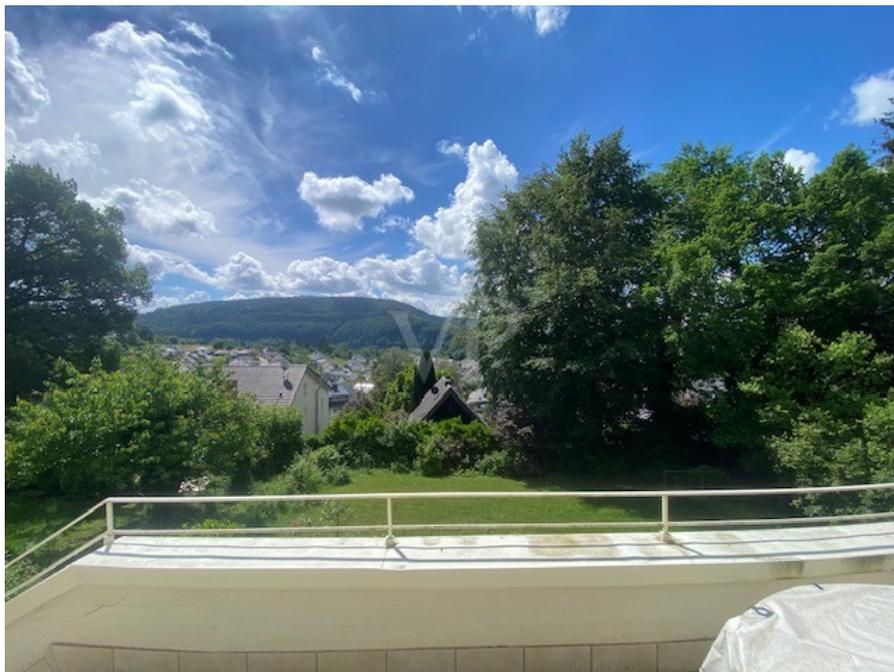
Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd**

## Ein erster Eindruck

Attraktive Gelegenheit: Diese freistehende Villa befindet sich in sonniger Lage und bietet eine herrliche Aussicht. Die Immobilie besticht durch ihren Charme, ihre großzügige Bauweise und ihre atemberaubende Aussicht. Die Villa präsentiert eine einzigartige Gelegenheit in sonniger Bestlage von Kleingemünd, ein individuelles Zuhause zu erwerben oder in eine lukrative Investitionsmöglichkeit zu investieren. Durch die Umsetzung Ihrer wohnlichen Träume und Wünsche im Rahmen einer Sanierung, können Sie hier eine Traumimmobilie schaffen, die modernen Komfort mit zeitloser Eleganz vereint. Gerne können wir zusammen die Potenziale dieser bezaubernden Villa erkunden und besprechen, wie sie Ihren Anforderungen und Investitionszielen gerecht werden könnte. Diese repräsentative, freistehende Villa verfügt aktuell über zwei Wohneinheiten auf drei Ebenen, zwei herrliche Südwest-Terrassen und einen zauberhaften Panoramablick. Das Anwesen bietet eine charmante und sonnige Wohnatmosphäre in einer ruhigen, etablierten Wohngegend. Dank großzügiger, lichtdurchfluteter Räume und einem bezaubernden Blick ins Grüne bietet das Haus Entspannung und Ruhe, mit einem voll unterkellerten Nutz-Bereich. Für die Terminvereinbarung stehe ich Ihnen jederzeit gerne unter meiner Mobilfunknummer 01578 684 77 94 zur Verfügung ( E-Mail [karina.bahr@von-poll.com](mailto:karina.bahr@von-poll.com) ). Ich freue mich auf den Termin mit Ihnen!

Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Ausstattung und Details

- \* Architekten-Villa
- \* freistehend
- \* Massivbauweise
- \* großzügiger Garten
- \* schöner, symmetrischer Schnitt
- \* großes Grundstück 1018 m<sup>2</sup>
- \* KEIN Denkmalschutz
- \* kein B-Plan
- \* Abriss und Neubau denkbar
- \* gewachsenes Wohngebiet
- \* voll unterkellert
- Brennwertkessel NEU aus 2010
- Fenster+Rollladendämmung z.T. Neu aus 2022
- \* Keine Alt/ Baulast vorhanden.

Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Alles zum Standort

Neckargemünd ist eine Stadt in Baden-Württemberg, gelegen im Rhein-Neckar-Kreis unweit von Heidelberg. Die Stadt liegt malerisch am Ufer des Neckars und wird von den Hängen des Odenwaldes umgeben. Mit einer Einwohnerzahl von ca. 14.000 ist Neckargemünd eine eher beschauliche Stadt. Die Altstadt von Neckargemünd ist geprägt von malerischen Fachwerkhäusern und engen Gassen. Besonders sehenswert ist die historische Stiftskirche aus dem 15. Jahrhundert mit ihrem imposanten Turm. Ebenfalls beeindruckend ist die mittelalterliche Schlossruine Dilsberg, die hoch über der Stadt thront und einen schönen Ausblick über die Umgebung bietet. Neben den historischen Sehenswürdigkeiten bietet Neckargemünd auch zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Der Neckar lädt zu Spaziergängen entlang seines Ufers ein und die umliegenden Wälder und Weinberge sind ein Paradies für Naturliebhaber. Auch für Radfahrer gibt es in der Umgebung viele schöne Routen. In Neckargemünd finden sich zudem gemütliche Restaurants und Cafés, in denen man badische Küche und regionale Spezialitäten genießen kann. Die Stadt veranstaltet verschiedene Feste und Märkte im Laufe des Jahres, die Besucher aus Nah und Fern anlocken. Insgesamt ist Neckargemünd eine sehr charmante Stadt mit einer reichen Geschichte und einer malerischen Landschaft, die sich ideal für einen dauerhaften Aufenthalt eignet. Des Weiteren sind Kindergärten, moderne Schulen, ein -über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes -Terrassenschwimmbad ( inkl. Naturbad, Kleinkindbecken, etc. ) sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Auch die Verkehrsanbindung in Neckargemünd ist sehr komfortabel, da sie durch die S-Bahn des Verkehrsbundes Rhein-Neckar direkt mit den umliegenden Städten verbunden sind. Heidelberg erreichen Sie zum Beispiel im 20-Minuten-Takt. Ebenfalls sorgt die Bundesstraße 37/45 für eine sehr rasche Anbindung mit dem Auto nach Heidelberg und Mannheim.

Objektnummer: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 199.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 23018032 - 69151 Neckargemünd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49 Heidelberg  
E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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