

Edingen-Neckarhausen

# Denkmalgeschütztes Vorderhaus mit Freifläche und Dachterrasse in bester Lage

Objektnummer: 24010005



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

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

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

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24010005	Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haustyp	Landhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23



Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Ein erster Eindruck

Dieses hübsche Vorderhaus mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> bietet genügend Platz für ein Paar mit Babyzimmer. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 250 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2023 zuletzt modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die Beheizung erfolgt über einen effizienten Kaminofen und eine Wärmepumpe 2024 plus neue Heizkörper, was für eine angenehme und kostensparende Wärme sorgt. Festzuhalten ist, dass eine neue Wärmepumpe, eingebaut im Dezember 2023, sowie neue Heizkörper vorhanden sind, dass neue Fenster eingebaut wurden beziehungsweise noch eingebaut werden, nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz, eine Bullaupt-Einbauküche mit verkauft wird. Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne offene Küche sowie ein Badezimmer. Über eine tolle Treppe gelangt man in das Obergeschoss, wo sich ein Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer befinden. Für das Dachgeschoss ist eine Ausbaureserve in Verhandlung und bietet ein großes Potential für zusätzlichen Wohnraum, ( nicht im Preis inbegriffen) Die Fußböden im Erdgeschoss, dem Küchenbereich, und im ersten OG, der Bibliothek mit dem Kaminofen, sind mit sibirischer Lerche ausgelegt. Der Fußboden im Dachgeschoss, dem WC und dem Schlafrum, ist mit Eichenparkett ausgelegt. Von den beiden Balkonen genießt man einen schönen Blick auf die Umgebung und kann die warmen Sommertage entspannt im Freien verbringen. Der Hof bietet genügend Raum für Spiel und Erholung im Freien. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur. Insgesamt überzeugt dieses Landhaus durch seine individuelle Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die gute Lage. Ideal für Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in einem ruhigen Umfeld sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Anwesens.

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Ausstattung und Details

- ein Stellplatz
- eine Bullaupt-Einbauküche
- Keller ca. 32 m<sup>2</sup>
- Abtrennung für Hauswirtschaftsgeräte neben der Küche
- Möglichkeit die Waschmaschine auch evtl. im Keller zu plazieren

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Alles zum Standort

Edingen-Neckarhausen, Neckarhausen speziell, liegt in der Oberrheinischen Tiefebene, die für ihre ausgezeichneten klimatischen Verhältnisse mit milden Wintern und warmen Sommern bekannt ist. Direkt am Neckar gelegen liegt Edingen-Neckarhausen zwischen Mannheim und Heidelberg und bildet mit ca. 10 km Entfernung zu beiden Städten die goldene Mitte. Durch zahlreiche Vereine, kulturelle und gesellschaftliche Angebote, lässt die Gemeinde für Jung und Alt keine Wünsche offen. Kindergärten, Grundschule, Realschule und Gesamtschule sind alle ortsansässig. Das nächste Gymnasium sowie ein Freibad befinden sich in Ladenburg, das bequem über eine Brücke oder die Fähre erreicht werden kann. . Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) - für die "kleinen" Wege - ist gut strukturiert und aufeinander abgestimmt.

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## 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 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: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a Mannheim  
E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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