

Neckarsteinach

# Lichtdurchflutete DG-Wohnung mit traumhaftem Ausblick

CODE DU BIEN: 25018001



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

PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25018001   |
| Surface habitable      | ca. 83 m²  |
| Etage                  | 3          |
| Pièces                 | 3          |
| Chambres à coucher     | 2          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1991       |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 290.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                               |

CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## Informations énergétiques

|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.06.2028                                 |
| Source<br>d'alimentation                         | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 125.90 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1991                                        |



CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23



CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Penthouse-Wohnung, die durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> besticht. Diese helle und lichtdurchflutete Immobilie wurde im Jahr 1993 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie ist ideal für Menschen, die eine gut geschnittene und gemütliche Wohnatmosphäre zu schätzen wissen.

Die Wohnung bietet einen modernen, offenen Wohnbereich, der durch eine angenehme Deckenhöhe ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Der Boden ist mit hellen Fliesen ausgestattet, die dem Raum eine zeitlose Eleganz verleihen. Der offene Wohnbereich integriert nahtlos die vorhandene Einbauküche, die funktional gestaltet ist und über alle notwendigen Geräte verfügt, um kulinarische Highlights zu zaubern.

Die Wohnung verfügt über zwei separate Schlafzimmer, die flexiblen Raum für Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften bieten. Beide Räume bieten ausreichend Platz für Bett, Schrank und weitere Möbel, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Besonders hervorzuheben ist das Tageslichtbadezimmer, das mit zwei Handwaschbecken ausgestattet ist, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Die durchdachte Gestaltung dieses Badezimmers sorgt für ein angenehmes Licht und ein entspannendes Ambiente bei der täglichen Nutzung.

Ein kleiner Außenbereich lädt dazu ein, frische Luft zu genießen und bietet Raum für eine kleine Sitzgruppe oder individuelle Gestaltung mit Pflanzen und Dekorationselementen.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der großzügige Doppelparker, der ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet und somit ein komfortables Parken ermöglicht. Die Ausstattung umfasst eine effiziente Luft-/Wasserpumpe, die die Energieversorgung unterstützt und zur Nachhaltigkeit beiträgt. Nach Einbau der Wärmepumpe wurde die Energieeffizienzklasse noch nicht aktualisiert.

Die Penthouse-Wohnung ist von guter infrastruktureller Anbindung geprägt, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar sind. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhigem Rückzugsort.

Interessenten, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, Helligkeit und Gemütlichkeit legen, sollten diese Immobilie unbedingt in Betracht ziehen. Vereinbaren

Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen und der Qualität dieser Wohnung zu überzeugen. Dies ist die Gelegenheit, eine attraktive und gepflegte Immobilie zu erwerben, die sowohl zum Eigenbezug als auch zur Vermietung geeignet ist.



CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## Détails des commodités

- Wärmelumpe
- Panoramafenster
- Zwei Stellplätze
- exklusiver Garten
- Fußbodenheizung
- Einbauküche

**CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach**

## Tout sur l'emplacement

Neckarsteinach, die Vierburgenstadt, liegt in einem der schönsten Teile des Neckartals, nur 15 km östlich von Heidelberg, eingerahmt von den dicht bewaldeten Höhen des südlichen Odenwalds, im Kranz von vier Burgen und der Bergfeste Dilsberg. Eine 5 km lange, befestigte Uferpromenade ohne Autoverkehr, der Nibelungengarten und Ruheanlagen sowie beschilderte Wanderwege zu den Burgen mit ihren herrlichen Ausblicken laden zu

CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 125.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



CODE DU BIEN: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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