

Edingen-Neckarhausen

# Stilvolles Gebäudeensemble - großes Grundstück mit Neu- & Ausbaureserve - Neckarblick

????????? ??????????: 24018037



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

???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 326 m<sup>2</sup> • ??????: 15 • ?????? ????: 889 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

?? ??? ??????

|                                 |                         |                                |                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 24018037                | ????? ???????                  | 1.150.000 EUR                                                                         |
| ????????????                    | ca. 326 m²              | ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????                  | ???????????????? ?????? |                                |                                                                                       |
| ?????????                       | 15                      |                                |                                                                                       |
| ????????????? ???<br>?????????? | 6                       | ????? ??????????????           | 1987                                                                                  |
| ??????????                      | 3                       | ????????????????????<br>?????? | ca. 378 m²                                                                            |
| ????? ?????????????             | 1799                    | ???????                        | WC ?????????????,<br>??????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????    |
| ?????? ?????????????            | 2 x ???????             |                                |                                                                                       |

???????? ??????????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                                | 262.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 22.06.2032            | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1989           |

???????? ??: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

?? ???????



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



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

???????? ??: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

?? ???????





???????? ??: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

?? ???????



???????? ??: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

?? ???????





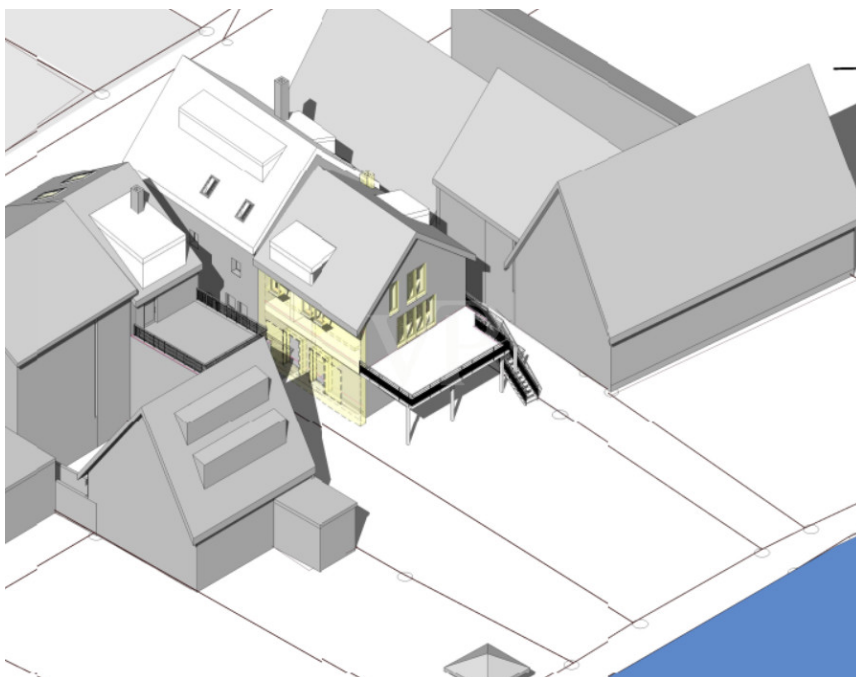
???????? ??????????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

?? ?????????



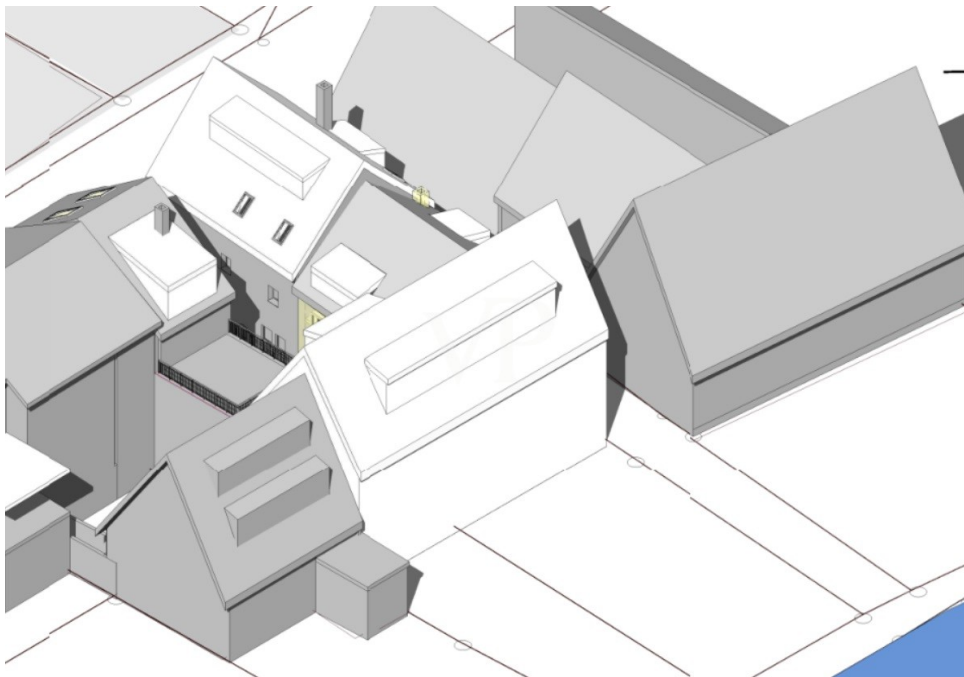
??????? ???????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

???????? ??: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



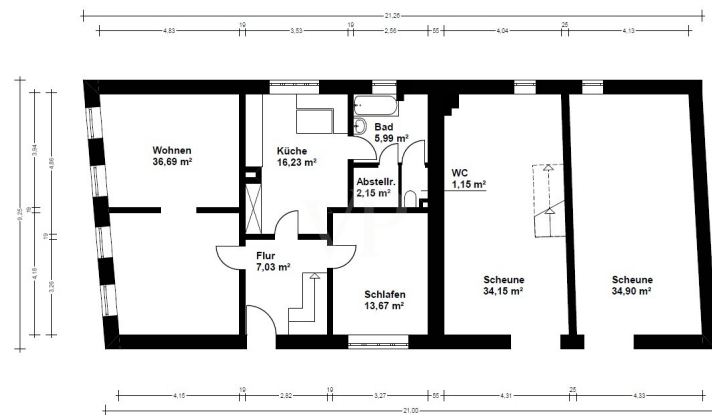
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

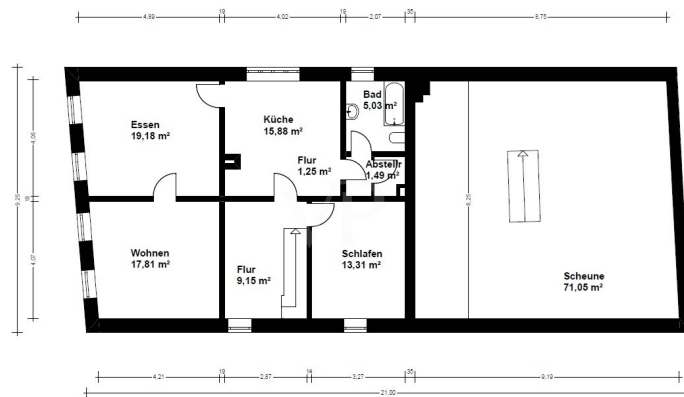


??????? ???????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

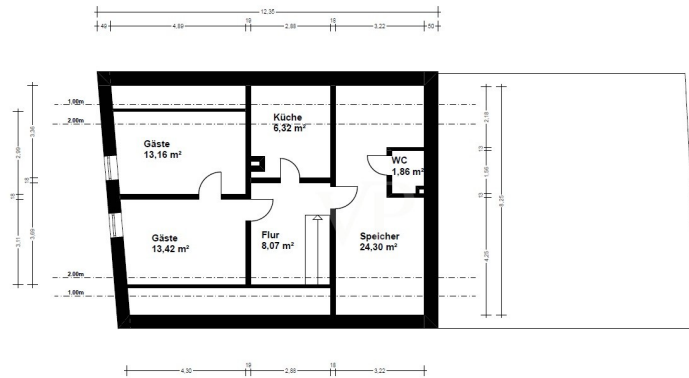
??????



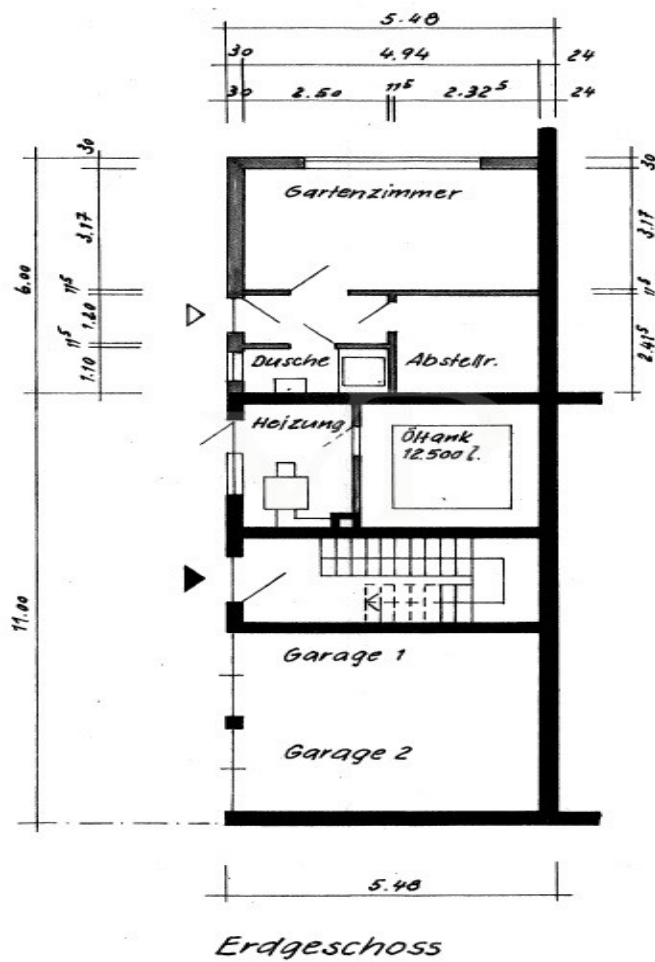
Grundriss EG

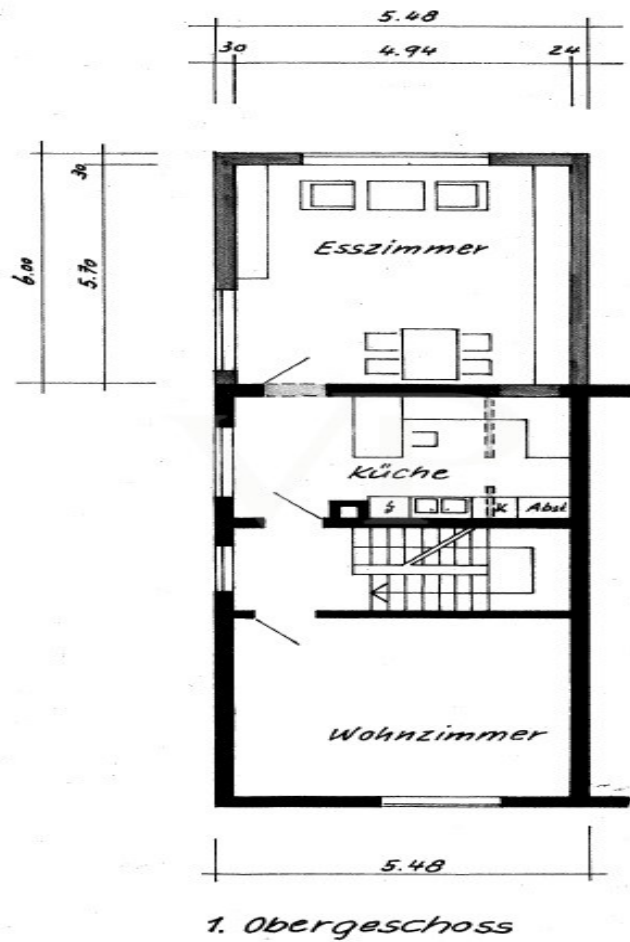


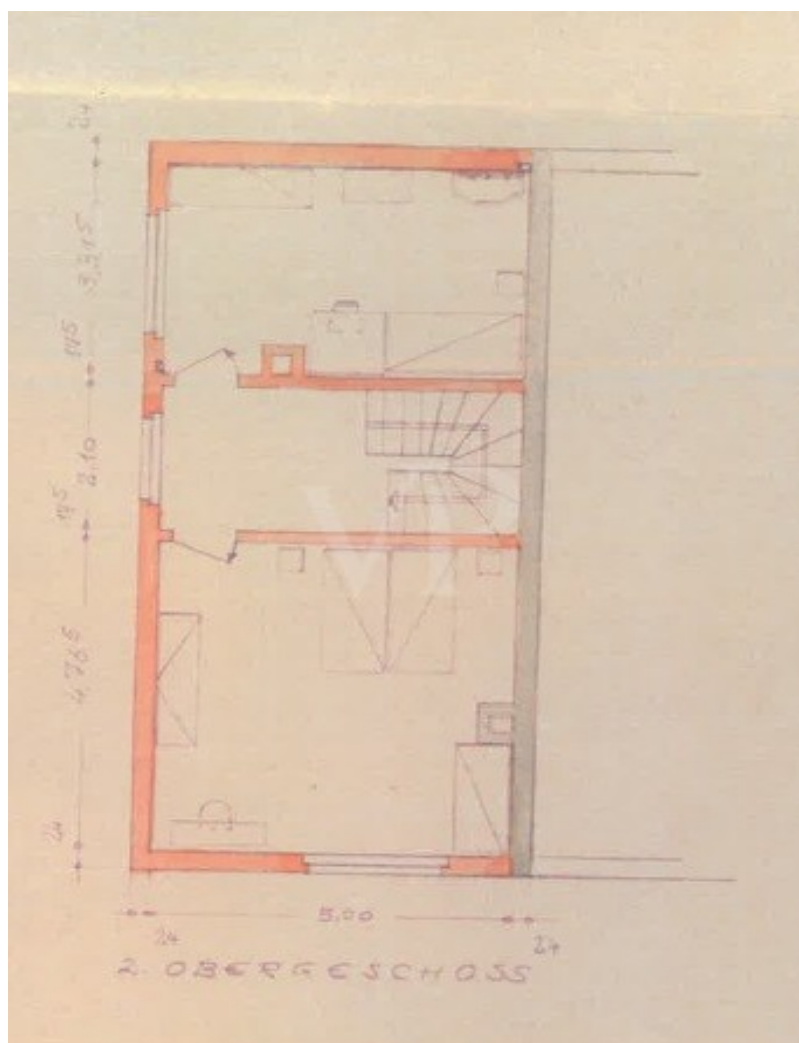
Grundriss OG



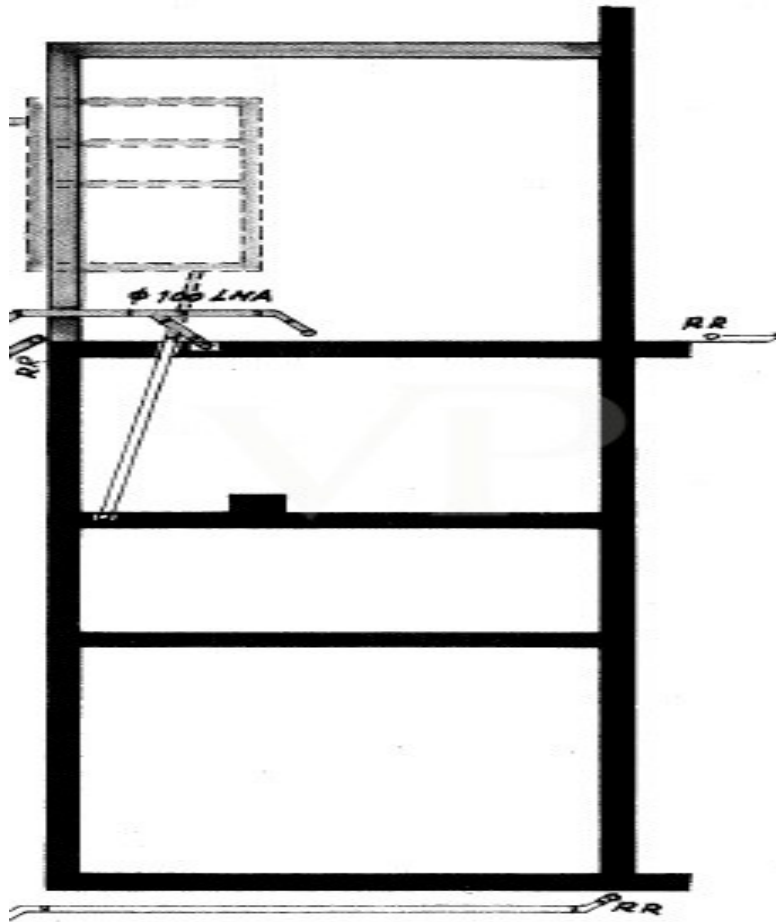
Grundriss DG











??????? ?????????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## ??? ?????? ???????????

Einmaliges Gebäudeensemble mit zwei Wohnhäusern, einem Anbau und einer Scheune, charmanten Innenhof sowie großem Grundstück mit der Möglichkeit zusätzlich einen Neubau zu erstellen. Gleichzeitig lassen sich diverse Um- und Ausbauten mit dem bereits vorhandenen Bestand realisieren. Das stilvolle denkmalgeschützte Ursprungsgebäude von 1799 wurde vor ca. 35 Jahren teilweise saniert. Die angrenzende Scheune bietet neben viel Nutzfläche, ein großartiges Ausbau- bzw. extra Wohnraumpotential. Das Neben-Wohngebäude aus dem Jahr 1955 sowie der Anbau von 1970 sind miteinander verbunden. Der Innenhof als zentrales Element verbindet alle Gebäudeteile und eröffnet den Zugang auf das große Grundstück mit fantastischem Neckarblick. Konzeptionelle Planungen zeigen die Möglichkeit für einen zusätzlichen An- bzw. Neubau auf dem Anwesen. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Neckars. Das Neckarufer lädt zu langen Spaziergängen und Fahrradtouren abseits des Verkehrs ein. Des Weiteren sind die Häuser nicht bewohnt und nicht vermietet.

??????? ???????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

??????????????? ??? ????????

- Gebäudeensemble mit zwei Wohngebäuden, einem Anbau und einer Scheune sowie einem Innenhof
- Ursprungsgebäude von Bj. 1799 ist denkmalgeschützt (saniert ab 1987 )
- Abschreibungen Denkmalschutz AfA und KfW Förderung ggfs. möglich
- Neues Gebäude wurde im Jahr 1955 gebaut
- Anbau im Jahr 1970
- große Aus- bzw. Umbaureserve Scheune
- Neubaureserve auf dem Grundstück vorhanden
- Aus- und Neubaureserve bis ca. 1.180m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich
- Umbauten u. Nutzung des Baugrundstücks ca. 8-10 Wohneinheiten möglich
- großes Grundstück
- die Gebäude sind Sanierungs- und Renovierungsbedürftig
- einmalige gute und zentrale Lage
- unmittelbar erhoben am Neckarufer
- Neckarblick
- Zwei Garagen
- Innenhof
- Hauptgebäude Gasetagenheizung
- Nebengebäude Öl- Heizung / Gas vorhanden
- Gewölbekeller
- nicht bewohnt & nicht vermietet

??????? ???????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

??? ??? ??? ??????????

Edingen-Neckarhausen 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. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Neckars. Das Neckarufer lädt zu langen Spaziergängen und Fahrradtouren abseits des Verkehrs ein. Außerdem liegt die Immobilie in der Nähe einer Fähre. Weitere Annehmlichkeiten, die den Standort in Edingen-Neckarhausen auszeichnen, sind ein Gourmetrestaurant, ein Schwimmbad und Naherholungsmöglichkeiten auf beiden Seiten des Neckars, wie zum Beispiel die Ladenburger Wiesen. Zudem gibt es eine gute Fahrradverbindung nach Heidelberg und Mannheim.

??????? ?????????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 262.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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.



???????? ??????????: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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