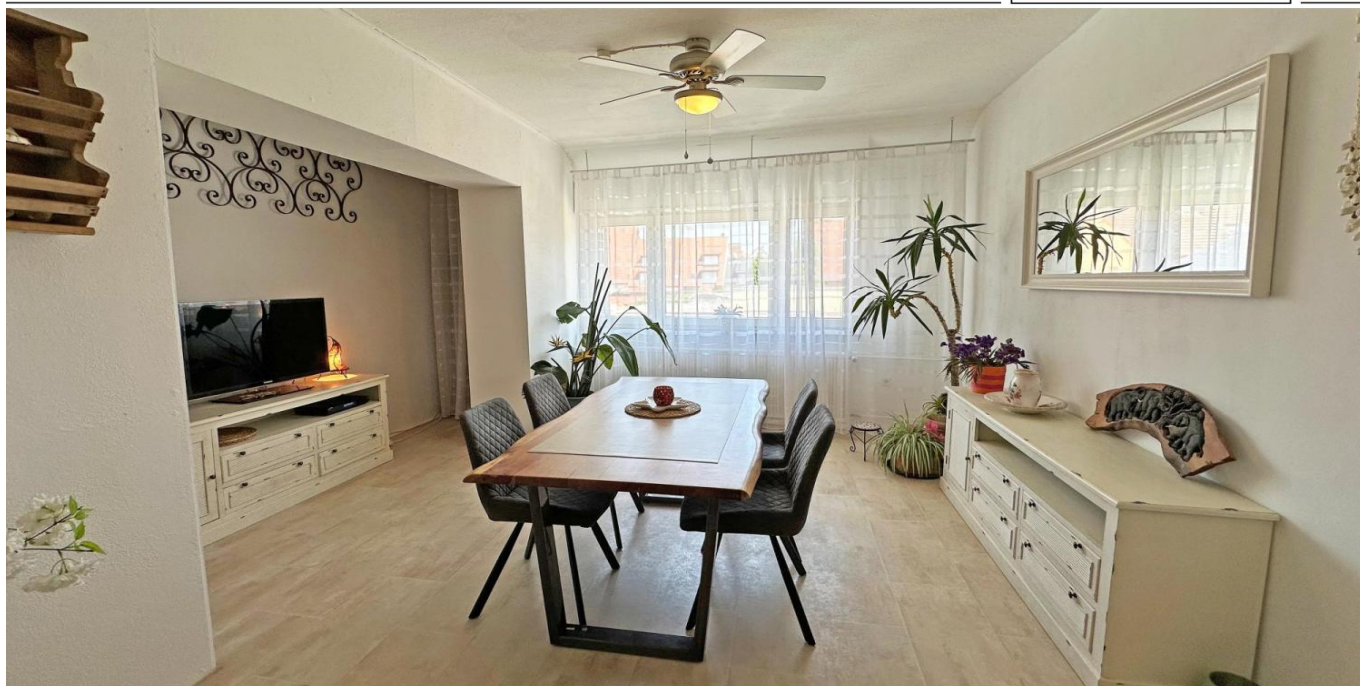


Edingen-Neckarhausen

Stilvolles Einfamilienhaus mit Terrassen-Oase

VP azonosító: 25239632



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 144 m²

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Áttekintés

VP azonosító	25239632
Hasznos lakótér	ca. 135 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1908

Vételár	395.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.09.2025
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	371.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1908

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



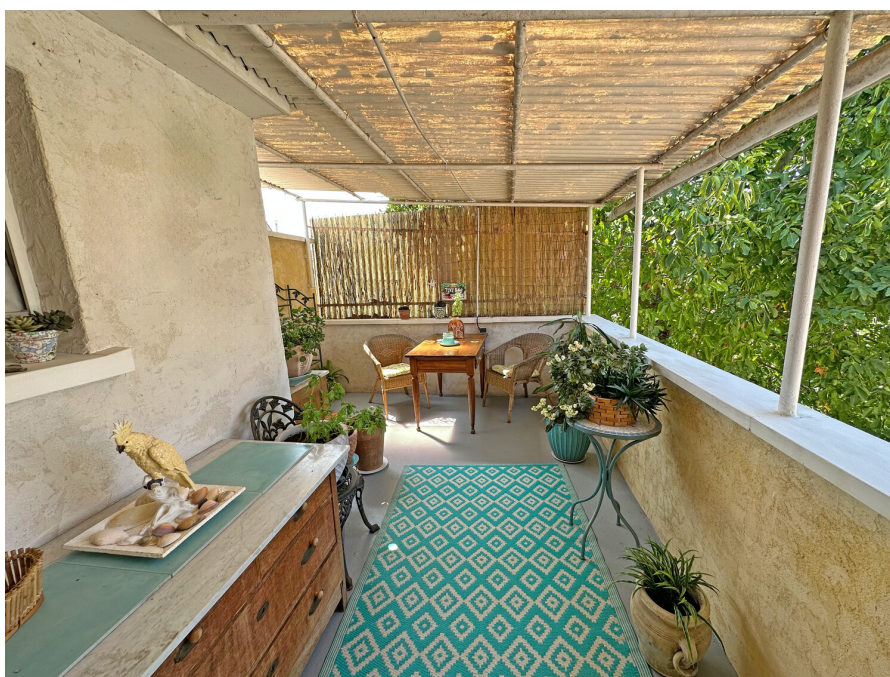
VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 135 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch eine wohldurchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche charmante Details. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 144 m² großen Grundstück und eignet sich sowohl für Paare und Familien als auch für Menschen mit dem Wunsch, Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Dank der Raumstruktur ist eine Umgestaltung zu einem Zweifamilienhaus ebenfalls problemlos realisierbar, sodass sich das Objekt flexibel an die Bedürfnisse seiner zukünftigen Bewohner anpassen lässt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das durch viele Fensterflächen Tageslicht erhält und verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die angrenzende, eingebaute Küche schafft einen angenehmen Lebensmittelpunkt für gemeinsames Kochen und Essen. Ein weiteres Highlight im Erdgeschoss ist das 2010 modernisierte Tageslichtbad mit Dusche, das zeitgemäßen Komfort garantiert.

Über die helle Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Rückzugsmöglichkeiten woraufhin das Wohnzimmer zu geselligen verweilen einlädt. Zusätzlich steht hier ein weiteres Badezimmer zur Verfügung, das mit einer Badewanne ausgestattet ist und eine entspannte Auszeit vom Alltag ermöglicht. Beide Bäder verfügen über Fenster, die für einen natürlichen Lichteinfall und eine gute Belüftung sorgen.

Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2023 installierte Gasheizung mit moderner Brennwerttherme und effizientem Durchlauferhitzer, die nicht nur für angenehme Wärme, sondern auch für eine zeitgemäße Energieversorgung sorgt. Die Heizungsart als Zentralheizung gewährleistet eine gleichmäßige Beheizung aller Räume.

Zum Haus gehört ein geschützter Innenhof, der sowohl Ruhe als auch Privatsphäre bietet. Hier können Sie entspannt Zeit im Freien verbringen oder den Bereich für unterschiedliche Zwecke nutzen. Ein praktischer Schuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum und eignet sich hervorragend zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern oder anderen Utensilien.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand; sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden stets mit Sorgfalt durchgeführt. Ein besonderes Plus ist der vorhandene Stauraum, der sich durch verschiedenartige Abstellmöglichkeiten im

Haus erstreckt.

Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die zahlreichen Vorzüge dieses einzigartigen Hauses selbst zu entdecken!

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Satelliten Anschluss
- Tageslichtbad mit Dusche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- 2-fach verglaste Fenster
- Innenhof
- Schuppen
- Fliesen

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Minden a helyszínról

Edingen-Neckarhausen liegt idyllisch im Rhein-Neckar-Kreis zwischen den Städten Mannheim und Heidelberg und verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Edingen und Neckarhausen und bietet eine attraktive Mischung aus ländlichem Flair und städtischer Nähe – ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Verkehrsanbindung:

Dank der direkten Anbindung an die Bundesstraße B535 sowie die nahegelegene A5 und A656 ist Edingen-Neckarhausen hervorragend mit dem Auto erreichbar. Die Städte Mannheim (ca. 10 km) und Heidelberg (ca. 12 km) sind in wenigen Minuten mit dem Pkw oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut:

Die Straßenbahnlinie 5 (RNV) verbindet Edingen in kurzen Taktzeiten mit Mannheim, Heidelberg und Weinheim.

Mehrere Buslinien gewährleisten die Anbindung an umliegende Orte und die S-Bahn-Stationen in Friedrichsfeld und Seckenheim.

Der Bahnhof Edingen (S-Bahn-Anschluss in Planung/Umfeld) bietet zusätzliche Mobilität.

Der Fernverkehrsanschluss über Mannheim Hbf ist in ca. 15–20 Minuten erreichbar.

Trotz der Nähe zu den urbanen Zentren bietet Edingen-Neckarhausen eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Gemeinde liegt malerisch am Neckar und ist umgeben von Feldern, Wiesen und Radwegen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie kulturelle Angebote machen den Standort besonders attraktiv.

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2025.

Endenergiebedarf beträgt 371.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com