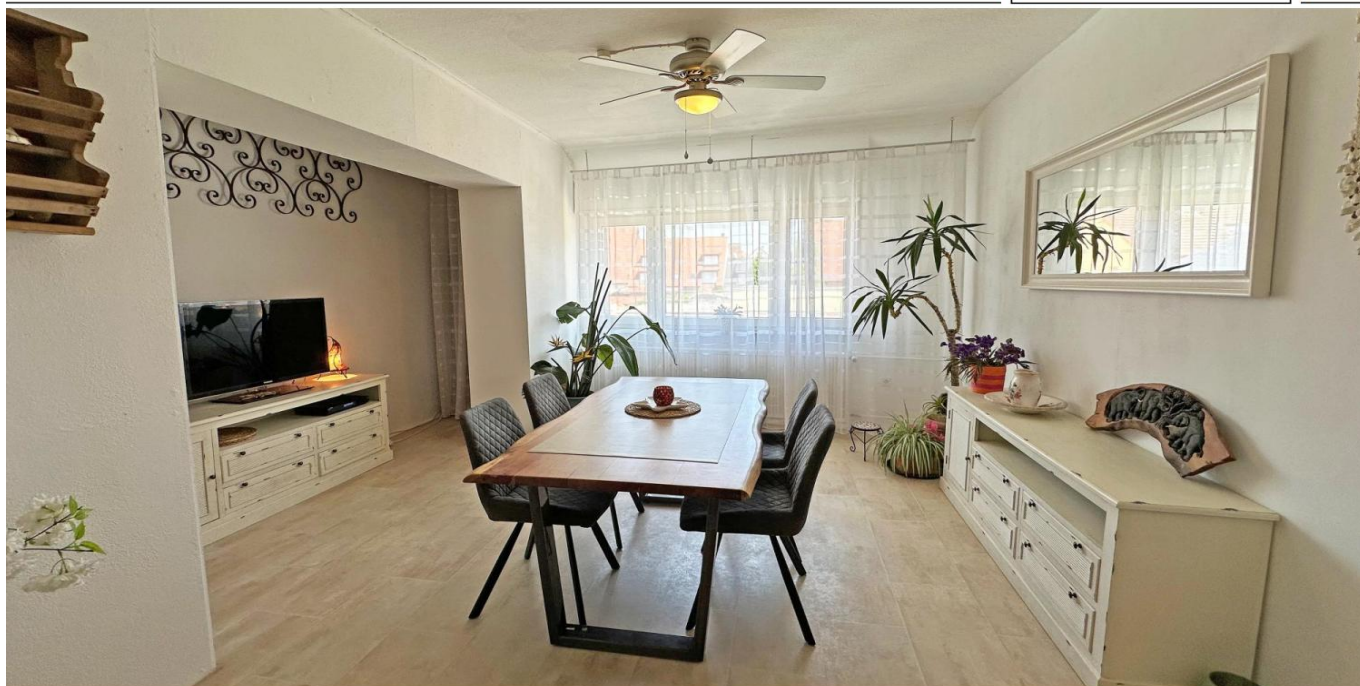


Edingen-Neckarhausen

Stilvolles Einfamilienhaus mit Terrassen-Oase

CODICE OGGETTO: 25239632

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 144 m²

CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25239632	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 135 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1908	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.09.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	371.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1908

CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La proprietà



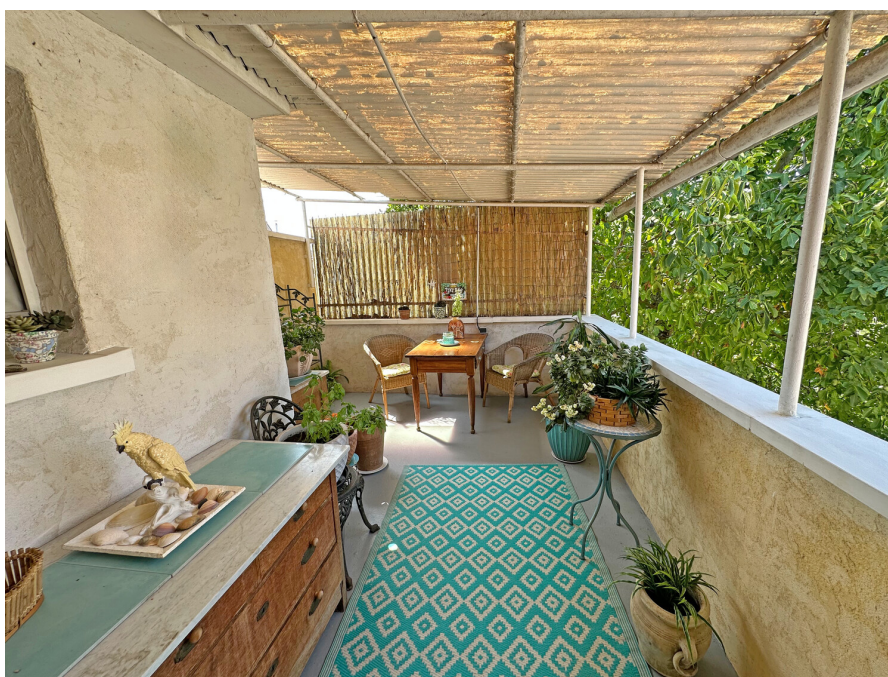
CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La proprietà



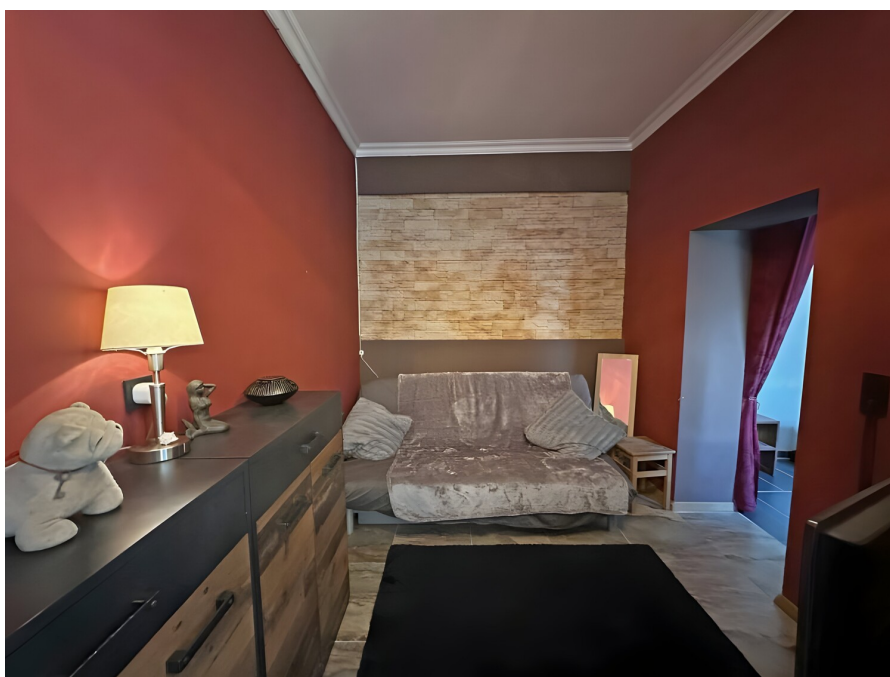
CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com