

Edingen-Neckarhausen

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

Objektnummer: 24018037



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 326 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 889 m²

Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24018037
Wohnfläche	ca. 326 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1799
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1987
Nutzfläche	ca. 378 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	262.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	22.06.2032	Baujahr laut Energieausweis	1989
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie



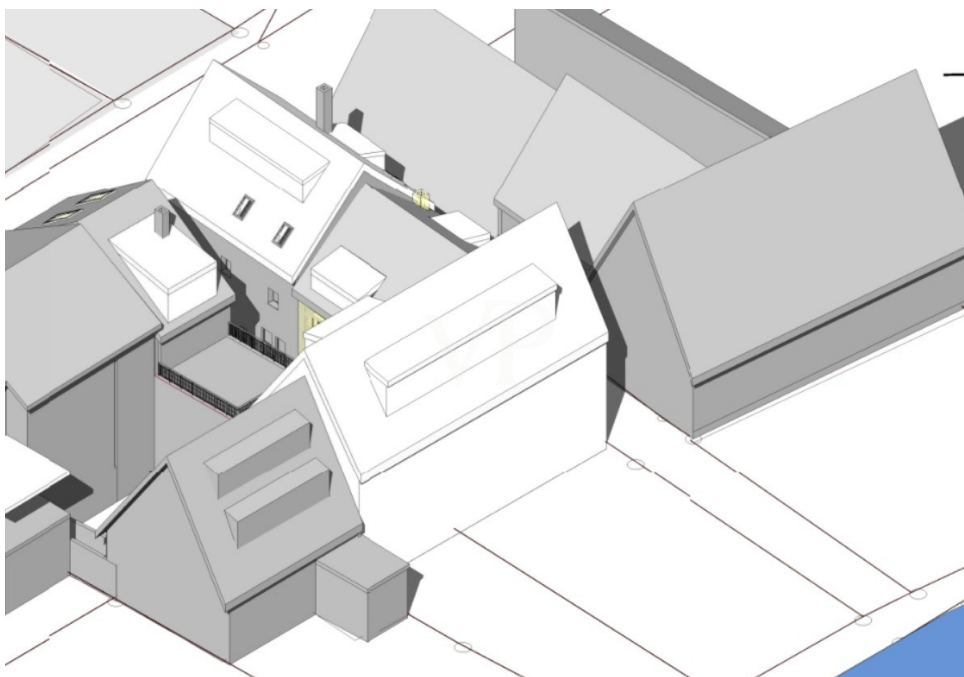
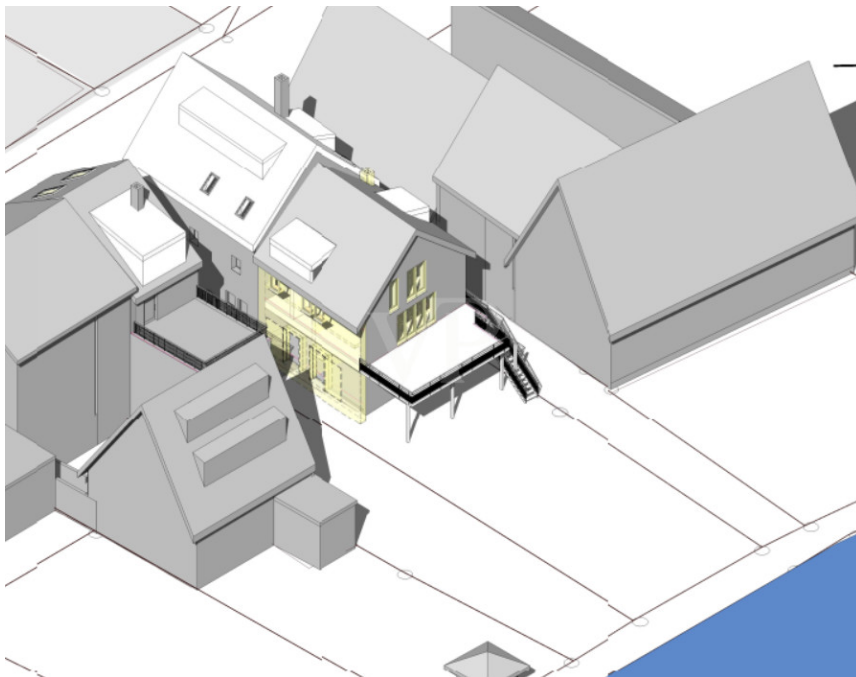
Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24018037 - 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

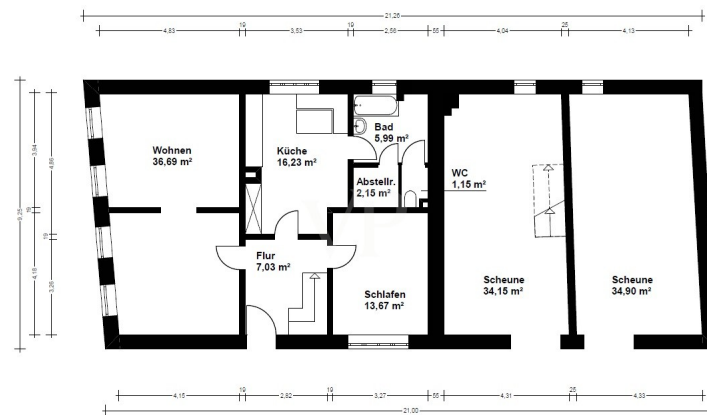
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

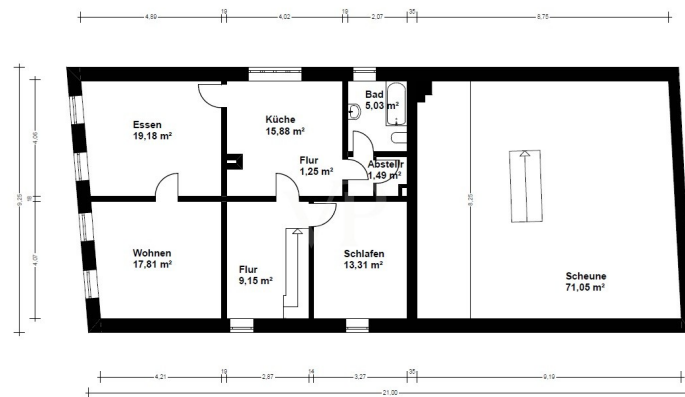
www.von-poll.com

Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

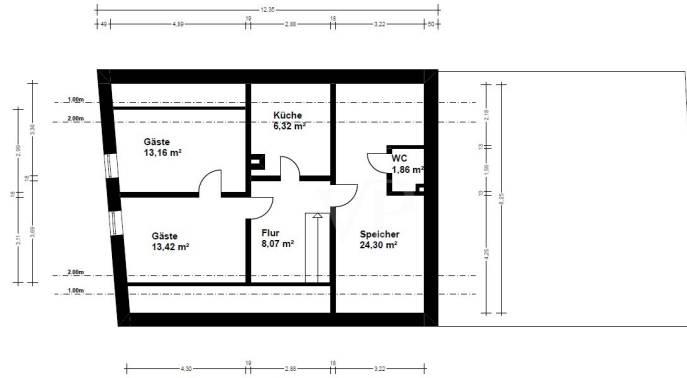
Grundrisse



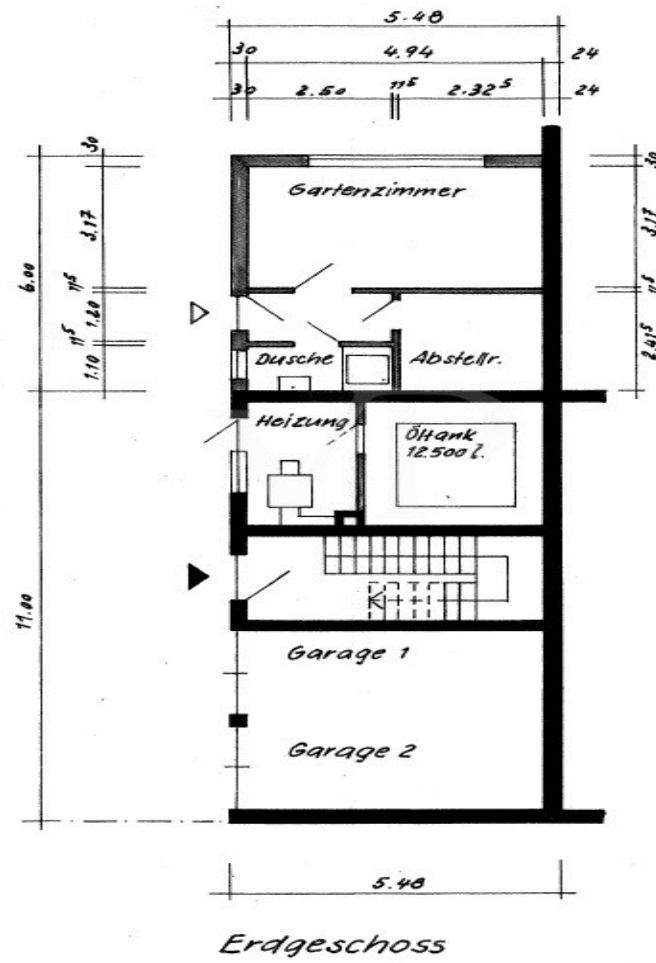
Grundriss EG

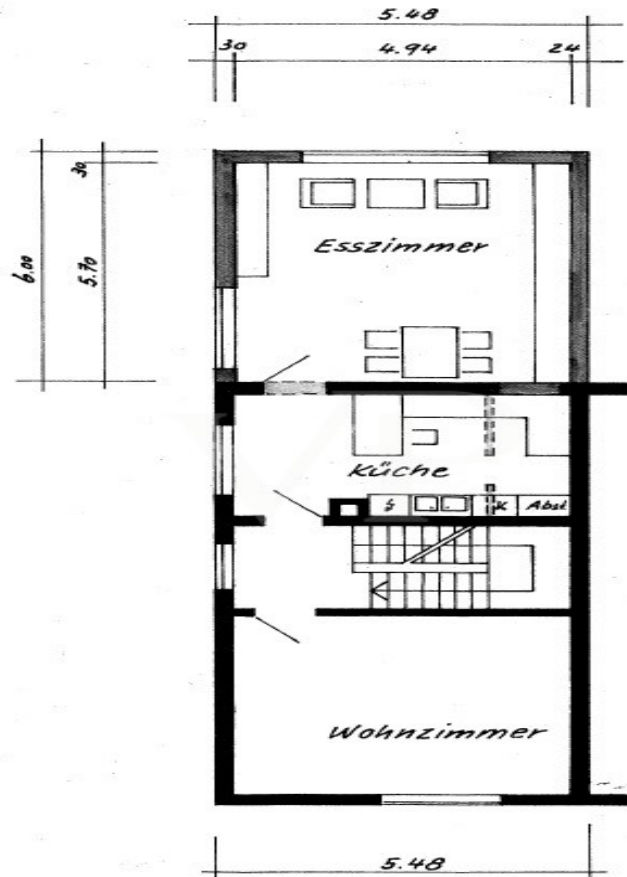


Grundriss OG

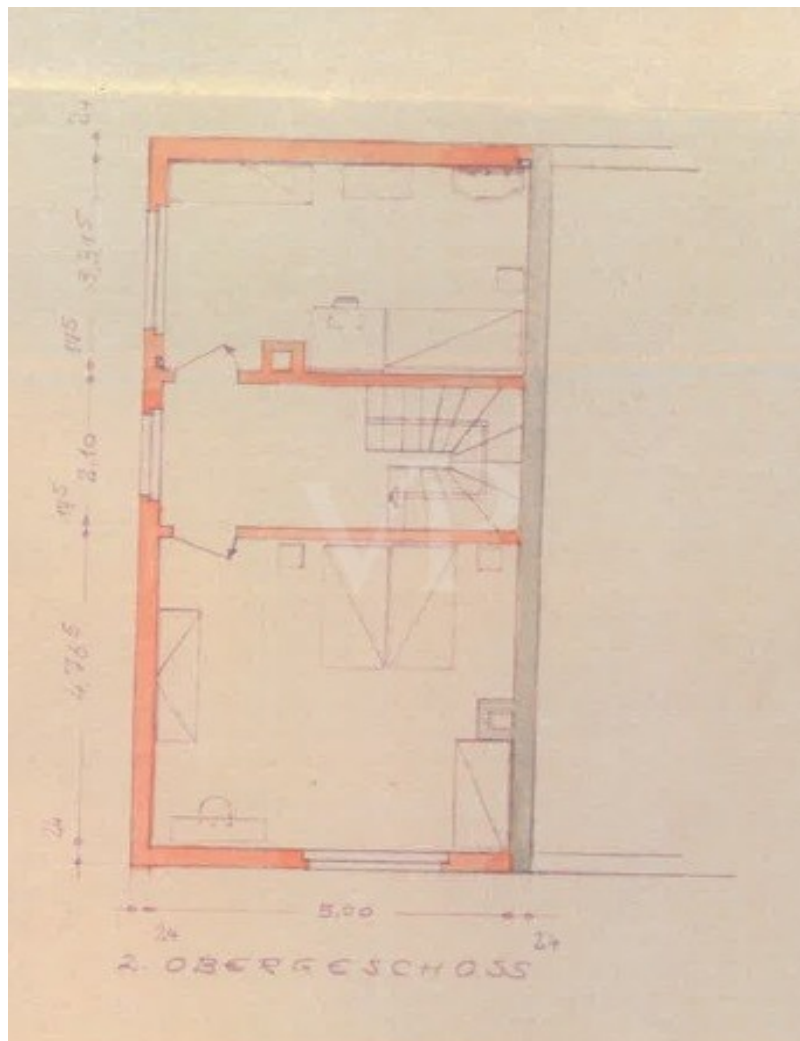


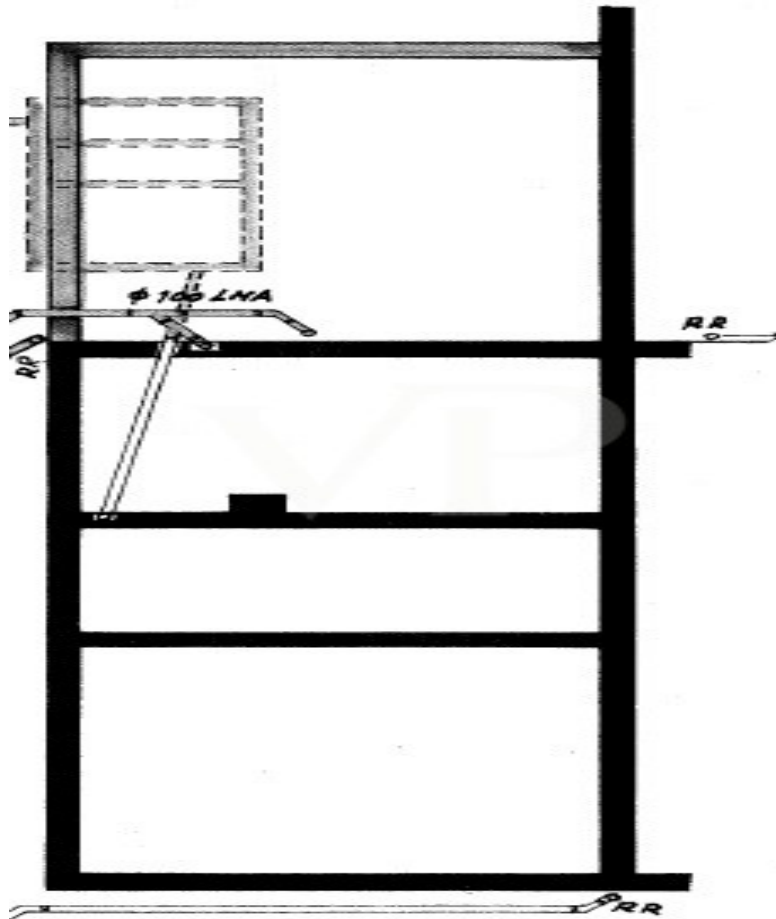
Grundriss DG





1. Obergeschoss





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Ausstattung und Details

- 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. 1.180m² 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

Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Weitere Informationen

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 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: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a Mannheim
E-Mail: mannheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com