

Mauer

# Zweifamilienhaus am ruhigen Bachlauf mit hochwertiger Ausstattung

Property ID: 24018030



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

**PURCHASE PRICE: 765.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 545 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## At a glance

Property ID	24018030
Living Space	ca. 216 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2018

Purchase Price	765.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	5.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.06.2029	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## The property



Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## The property



Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## The property



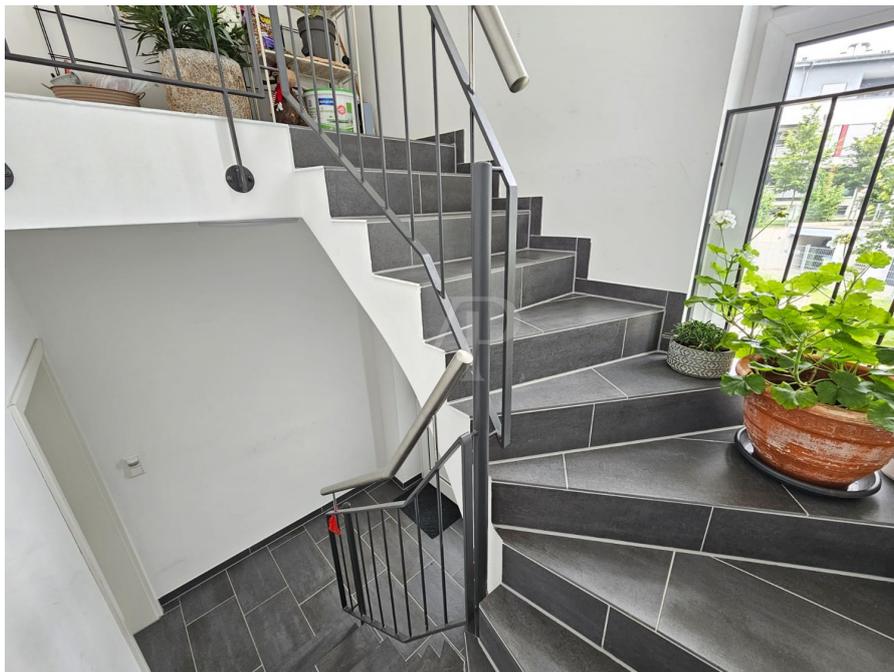
Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## The property



Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## The property



Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## The property



Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## The property



Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## The property



Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## The property



Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## The property

**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®

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)





Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## A first impression

Das zweistöckige freistehende Mehrfamilienhaus, fertiggestellt im Jahr 2019, präsentiert sich in neuwertigem Zustand und beherbergt zwei Wohneinheiten. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine große Familie oder als Investitionsobjekt für Vermietungszwecke. Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Umlaufende Balkone und Terrassen ermöglichen den Bewohnern, die frische Luft und den Ausblick auf den umliegenden Garten zu genießen. Zur hochwertigen Ausstattung des Hauses zählen eine Warmwasserpumpe für die Heizung, eine Fußbodenheizung und eine Photovoltaikanlage. Der Bedarfsausweis weist eine Energieklasse A+ aus. Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von 545 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von 105,56 m<sup>2</sup> steht zur Eigennutzung zur Verfügung und der dazugehörige, ruhig gelegene Garten lädt zum Entspannen ein. Das 1. Obergeschoss ist bereits vermietet und bietet eine Wohnfläche von ca. 105,65 m<sup>2</sup>. Zwei hochwertige Einbauküchen und ein Entkalkungssystem gehören zu den weiteren Annehmlichkeiten. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Doppelgarage, die der Erdgeschosswohnung zur Verfügung steht sowie ausreichend Stellplätze für Besucher. Dreifach verglaste Fensterelemente sorgen für eine hervorragende Isolierung und ein angenehmes Raumklima. Dank der KfW-40 Ausführung der Außenwände ist die Immobilie besonders energieeffizient und ökologisch nachhaltig. Die Lage des Mehrfamilienhauses am Bachlauf verspricht eine idyllische Umgebung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag der Bewohner erleichtert. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihren modernen Annehmlichkeiten, großzügigen Räumlichkeiten und attraktiven Lage eine perfekte Wohngelegenheit für vielfältige Bedürfnisse. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie den Charme dieses einzigartigen Mehrfamilienhauses.

Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## Details of amenities

- Baujahr 2019
- KfW- 40 Ausführung der Außenwände, dreifach Verglasung der Fensterelemente
- Energieklasse A+
- Zweifamilienhaus am Bachlauf mit 216,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 105,65 m<sup>2</sup> freistehende Wohnfläche im Erdgeschoss
- 105,65 m<sup>2</sup> vermietete Wohnfläche im 1. Obergeschoss mit großem umlaufenden Balkon
- Grundstücksgröße 545 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss steht zur Eigennutzung zur Verfügung
- der sehr schöne und ruhige Garten ist der Erdgeschosswohnung zugeordnet
- 1. Obergeschoss ist sehr gut vermietet
- je Stockwerk ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnen Essen Küche
- Hauswirtschaftsräume
- Entkalkungssystem
- hochwertige Einbauküchen
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Doppelgarage zugehörig der Erdgeschosswohnung
- Stellplätze

Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## All about the location

Mauer an der Elsenz ist eine kleine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg, Deutschland, die für ihren historischen und kulturellen Reichtum bekannt ist. Die Nähe zu größeren Städten wie Heidelberg und Sinsheim macht Mauer zu einem attraktiven Wohnort für Pendler. Die Gemeinde ist von Natur umgeben, was sie besonders reizvoll für Personen macht, die eine ruhige und grüne Umgebung schätzen. Die Immobilie in Mauer zeichnet sich durch ihre hervorragende Lage und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten aus, die sie zu einer attraktiven Option für verschiedene Käufergruppen macht. Verkehrsanbindung: Die Immobilie bietet exzellente Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sowie Hauptverkehrsstraßen, was sie ideal für Pendler macht. Die nahegelegenen Bus- und Bahnverbindungen erleichtern den täglichen Weg in größere Städte wie Heidelberg oder Mannheim. Nähe zu Bildungseinrichtungen: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Möglichkeiten für höhere Bildung. Diese Zugänglichkeit zu Bildungsangeboten macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Lokale Infrastruktur: Die Immobilie profitiert von einer gut ausgebauten lokalen Infrastruktur. In der Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen wie Ärzte und Apotheken, sowie diverse Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern. Zusätzlich bereichern Restaurants und Cafés das lokale Leben. Natur und Umgebung: Gelegen in einer idyllischen Landschaft bietet die Immobilie Zugang zu grünen Parks, Wäldern und Gewässern. Diese natürliche Umgebung ist ideal für Outdoor-Aktivitäten und erhöht die Lebensqualität der Bewohner. Geschichte und Kultur: Die historische Bedeutung von Mauer, insbesondere bekannt durch den Fund des Homo heidelbergensis im 'Homo-Erlebnisweg', sowie lokale kulturelle Veranstaltungen bereichern das kulturelle Leben und tragen zur Attraktivität des Standortes bei. Diese Kombination aus praktischer Lage, vollständiger Infrastruktur und kultureller Vielfalt macht die Immobilie in Mauer an der Elsenz zu einer ausgezeichneten Wahl für Wohn- oder Investitionszwecke.

Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2029. Endenergiebedarf beträgt 5.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Property ID: 24018030 - 69256 Mauer

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49 Heidelberg  
E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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