

Edingen-Neckarhausen

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

CODE DU BIEN: 24018037



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 326 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 889 m²

CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24018037	Prix d'achat	1.150.000 EUR
Surface habitable	ca. 326 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	15	Modernisation / Rénovation	1987
Chambres à coucher	6	Surface de plancher	ca. 378 m ²
Salles de bains	3	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1799		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	262.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.06.2032	Année de construction selon le certificat énergétique	1989
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



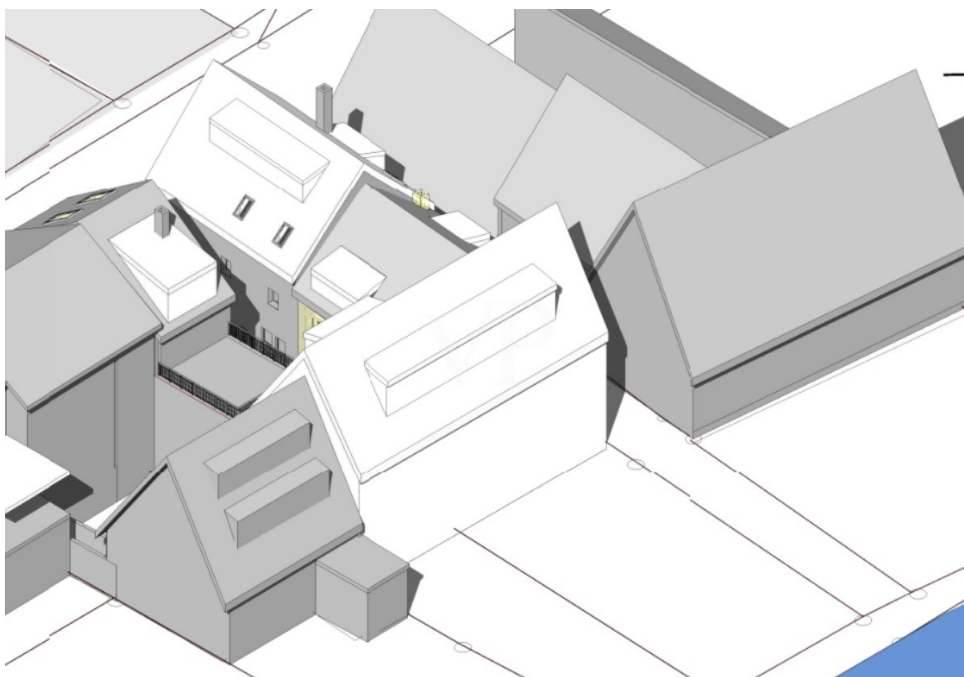
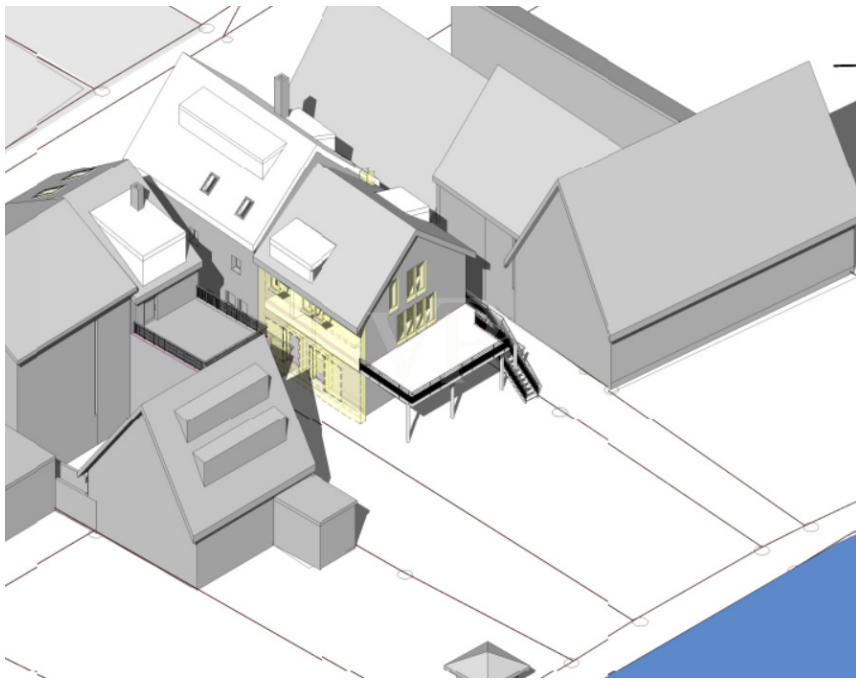
CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété

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

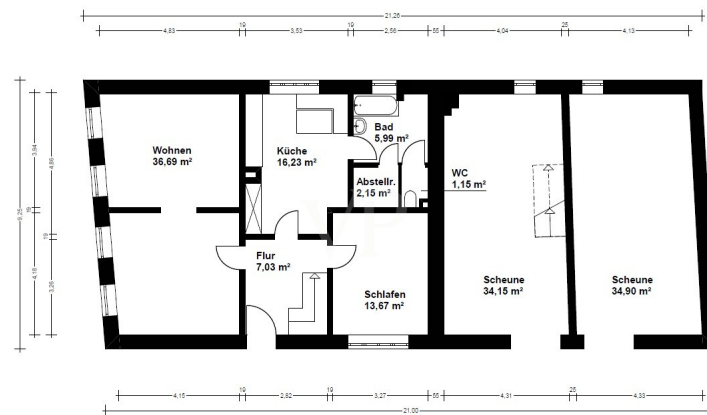
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

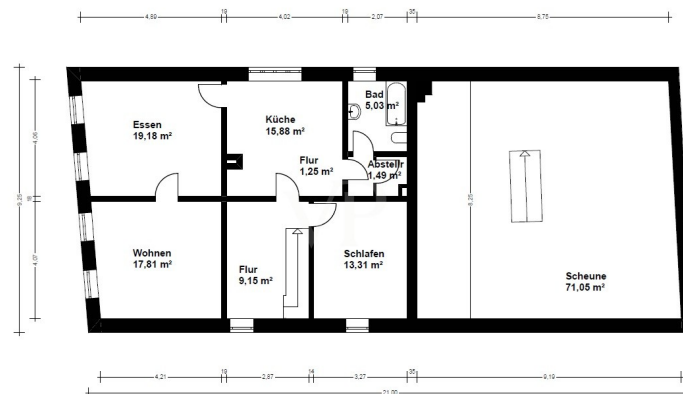
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

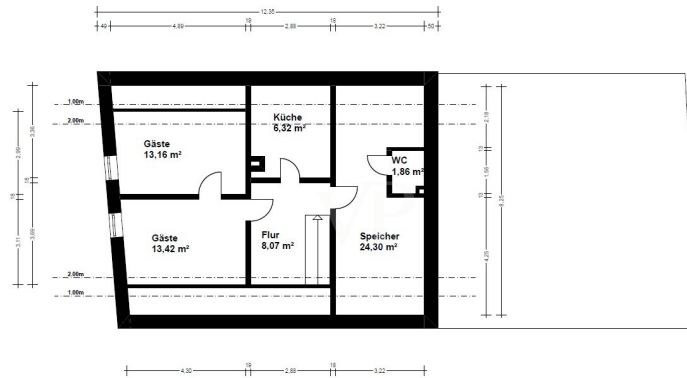
Plans d'étage



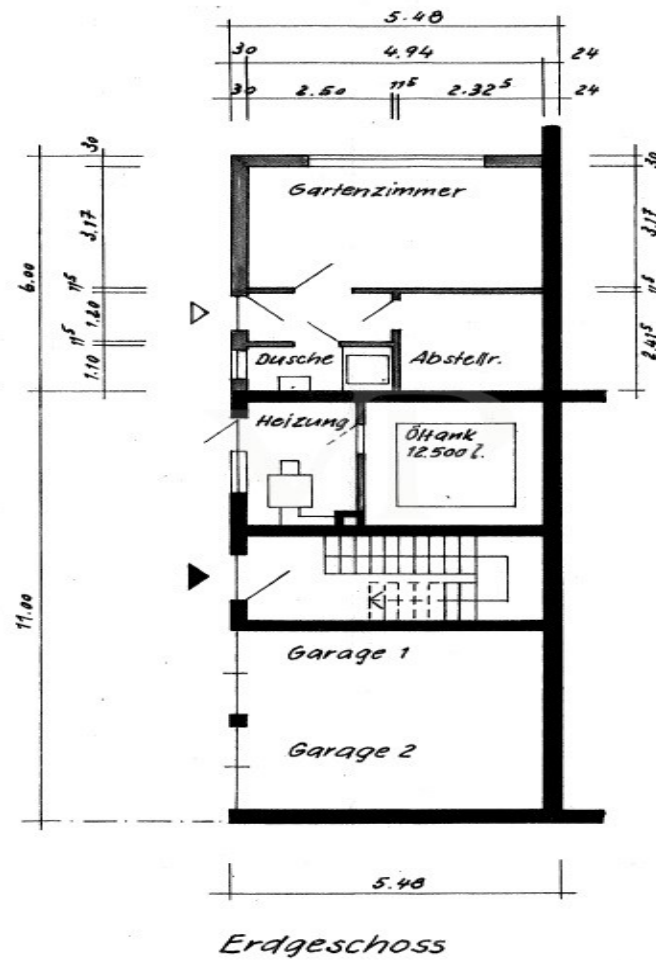
Grundriss EG

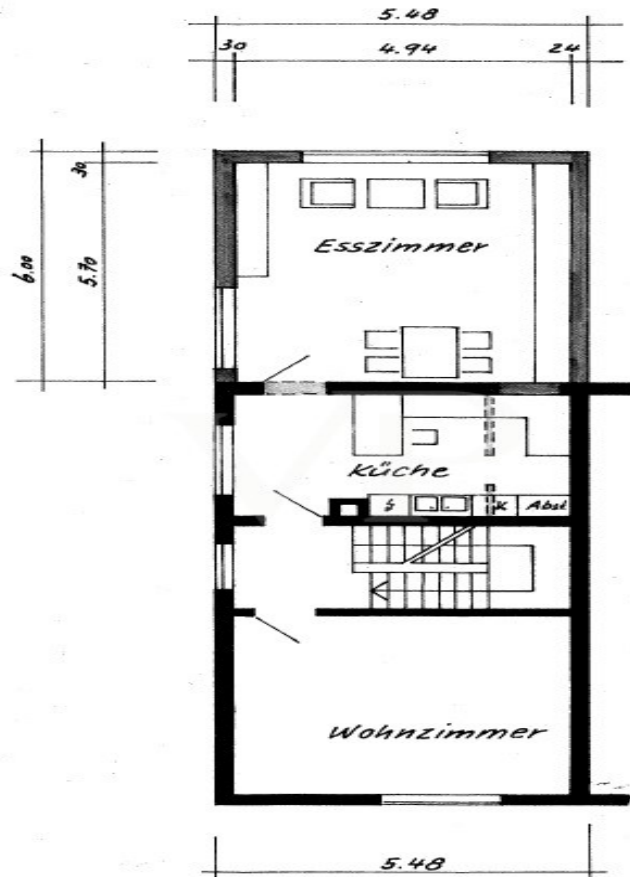


Grundriss OG

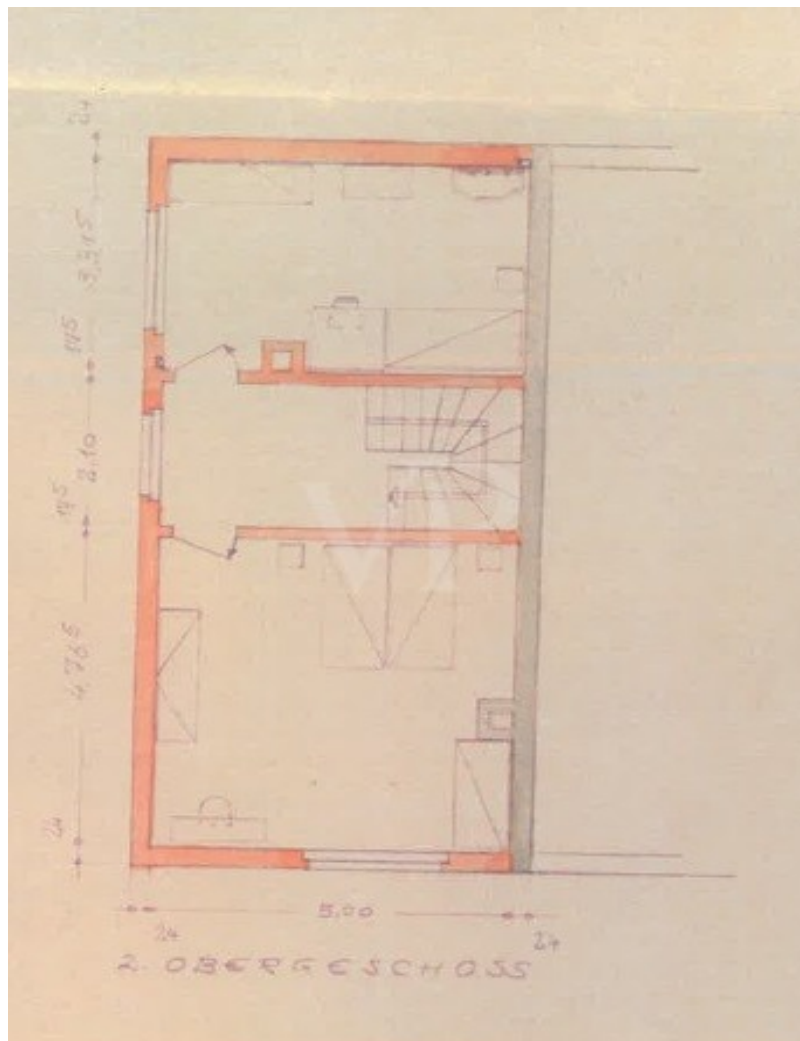


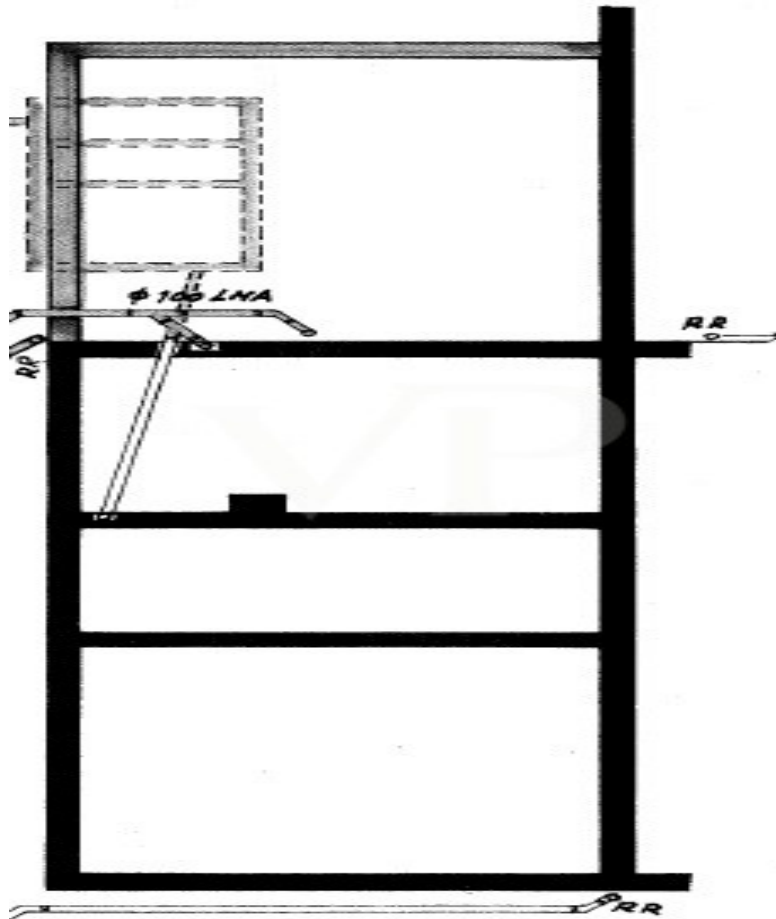
Grundriss DG





1. Obergeschoss





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Détails des commodités

- Gebäudeensemble mit zwei Wohngebäuden, einem Anbau und einer Scheune sowie einem Innenhof
- Ursprungsgebäude von Bj. 1799 ist denkmalgeschützt (sanirt 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

CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Barbara Busch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com