

Neckargemünd

# VON POLL IMMOBILIEN: Helle, gepflegte Eigentumswohnung mit Sonnenterrasse und TG- Stellplatz

????????? ??????????: 24018028



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

???? ??????: 333.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ???????: 24018028 - 69151 Neckargemünd

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24018028 - 69151 Neckargemünd

?? ??? ??????

???????? ??????????	24018028	????? ???????	333.000 EUR
????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2		
????????????			
????????????	1		
????? ?????????????	1982	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ?????????? ??????????	????????? ????????????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24018028 - 69151 Neckargemünd

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????

???????? ??????????: 24018028 - 69151 Neckargemünd

?? ?????????





??????? ???????: 24018028 - 69151 Neckargemünd

?? ????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2021

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

??????? ???????: 24018028 - 69151 Neckargemünd

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06221 - 50 25 86 0

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

??????? ???????: 24018028 - 69151 Neckargemünd

??? ?????? ???????????

Diese im Jahre 1982 errichtete Etagenwohnung befindet sich in einer wunderschönen, grünen, sonnigen und ruhigen Lage von Neckargemünd. Die Immobilie verfügt über eine herrliche Sonnenterrasse und einen wunderschönen Blick ins "Grüne" mit dem Wald im Hintergrund. Auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich ein großzügig-heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zu der gemütlichen S/W-Terrasse, eine zeitlos-helle Einbauküche, ein großes geräumiges und ein kleineres (Schlaf-) Zimmer, ein Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer, großer Abstellraum. Darüber hinaus verfügt diese Immobilie auch über einen angenehmen Tiefgaragenplatz mit einer bequemen Einfahrt, einen weiteren Außenstellplatz und einen eigenen Kellerraum. Außerdem befindet sich eine Bus-Haltestelle nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt, welche Ihnen auch eine angenehme Anbindung zum Bahnhof Neckargemünd und nach Heidelberg ( nur 10 km) ermöglicht. Ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe, wie auch mehrere Wald-Wanderwege laden zum Sport oder zu einem Spaziergang in die Natur ein.



??????? ???????: 24018028 - 69151 Neckargemünd

???????????????? ???? ??????????

- helle Wohnung mit Südausrichtung
- freundlich-warme Ausstattung
- Einbauküche ( Öffnung zum W/E Bereich denkbar möglich)
- Tageslicht-Bad mit Badewanne & Dusche ( sowie Bidet)
- Sonnenterrasse
- wunderschön, ruhig-sonnige Lage mit schönem Blick  
Richtung Altstadt von Neckargemünd
- Tiefgaragenstellplatz + Außenstellplatz
- Kellerraum
- gemeinschaftl. Fahrradkeller
- Abstell/Wasch/Heizraum autark in der Wohnung

??????? ????????: 24018028 - 69151 Neckargemünd

??? ??? ??? ???????????

Neckargemünd ist eine Stadt in Baden-Württemberg, gelegen im Rhein-Neckar-Kreis unweit von Heidelberg. Die Stadt liegt malerisch am Ufer des Neckars und wird von den Hängen des Odenwaldes umgeben. Mit einer Einwohnerzahl von ca. 14.000 ist Neckargemünd eine eher beschauliche Stadt. Die Altstadt von Neckargemünd ist geprägt von malerischen Fachwerkhäusern und engen Gassen. Besonders sehenswert ist die historische Stiftskirche aus dem 15. Jahrhundert mit ihrem imposanten Turm. Ebenfalls beeindruckend ist die mittelalterliche Schlossruine Dilsberg, die hoch über der Stadt thront und einen schönen Ausblick über die Umgebung bietet. Neben den historischen Sehenswürdigkeiten bietet Neckargemünd auch zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Der Neckar lädt zu Spaziergängen entlang seines Ufers ein und die umliegenden Wälder und Weinberge sind ein Paradies für Naturliebhaber. Auch für Radfahrer gibt es in der Umgebung viele schöne Routen. In Neckargemünd finden sich zudem gemütliche Restaurants und Cafés, in denen man badische Küche und regionale Spezialitäten genießen kann. Die Stadt veranstaltet verschieden Feste und Märkte im Laufe des Jahres, die Besucher aus Nah und Fern anlocken. Insgesamt ist Neckargemünd eine sehr charmante Stadt mit einer reichen Geschichte und einer malerischen Landschaft, die sich ideal für einen dauerhaften Aufenthalt eignet. Des Weiteren sind Kindergärten, moderne Schulen, ein -über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes -Terrassenschwimmbad ( inkl. Naturbad, Kleinkindbecken, etc. ) sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Auch die Verkehrsanbindung in Neckargemünd ist sehr komfortabel, da sie durch die S-Bahn des Verkehrsbundes Rhein-Neckar direkt mit den umliegenden Städten verbunden sind. Heidelberg erreichen Sie zum Beispiel im 20-Minuten-Takt. Ebenfalls sorgt die Bundesstraße 37/45 für eine sehr rasche Anbindung mit dem Auto nach Heidelberg und Mannheim.

??????? ???????: 24018028 - 69151 Neckargemünd

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 24018028 - 69151 Neckargemünd

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49 ???????????????

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)