

## Edingen-Neckarhausen

# Hochwertig saniertes Denkmalhaus in zentraler und ruhiger Lage mit Ausbaupotenzial in Neckarnähe

VP azonosító: 24010005\_a



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

VÉTELÁR: 1.280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 380 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 400 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24010005\_a - 68535 Edingen-Neckarhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24010005\_a - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Áttekintés

VP azonosító	24010005_a	Vételár	1.280.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 380 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tető formája	Nyeregtető	Modernizálás / Felújítás	2023
Szobák	9	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	5	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat
FÜRDŐSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1900		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 24010005\_a - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező?
Energiaforrás	Hőszivattyú		

VP azonosító: 24010005\_a - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 24010005\_a - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24010005\_a - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az els? benyomás

Das denkmalgeschützte Anwesen wurde im Jahr ca.1900 errichtet und im Jahr 2023 aufwendig saniert, wobei viel Wert auf die Erhaltung des historischen Charmes gelegt wurde. Das Haus erstreckt sich über insgesamt ca. 380 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf das Erdgeschoss, das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss verteilen, davon sind inzwischen jetzt aktuell 247 qm Wohnfläche hochwertig saniert. Die Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind mit sibirischer Lerche und Kalkputz gestaltet worden. Die Ausstattung der Immobilie ist sehr gehoben und modern. So verfügt das Haus über eine Wärmepumpe, einen Kaminofen sowie eine hochwertige Bulthaup Einbauküche. Die Schlafräume sind mit edlem Eichenparkett ausgestattet, was für ein gemütliches Ambiente sorgt. Ein Highlight der Immobilie ist die lichtdurchflutete Dachterrasse mit Blick auf den Neckar, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt großzügige 3,40 m und schafft eine luftige Atmosphäre. Zudem gibt es eine Ausbaureserve im ersten Obergeschoss sowie im Schuppen, die zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Nach Sanierung aller Ausbaureserven verfügt das Haus über ca. 9 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2-3 Badezimmer und ein Gäste WC. Die gute zentrale Lage des Anwesens ermöglicht eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die umliegenden Geschäfte und Einrichtungen. Ein Stellplatz und ein Hof stehen den Bewohnern für das Parken und für Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Insgesamt bietet dieses Landhaus eine harmonische Kombination aus historischem Charme, modernem Wohnkomfort und einer zentralen Lage. Ideal für Familien, die auf der Suche nach einem einzigartigen Zuhause mit viel Platz und Charakter sind. 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.

VP azonosító: 24010005\_a - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Részletes felszereltség

- denkmalgeschütztes Anwesen 2023 hochwertig saniert
- gute zentrale Lage, aber ruhig und grün
- sanierte Wohnfläche im EG, 1.OG, DG ca. 247 qm
- Ausbaureserve im 1. Obergeschoss ca. 119 qm
- Ausbaureserve im Schuppen ca. 75 qm
- schöne Holztrepfen
- Wärmepumpe
- zwei Stellplätze
- eine Bullaup-Einbauküche mit Granit Arbeitsplatten
- Keller ca. 32 m<sup>2</sup>
- Kaminofen
- Kalkputz
- sibirische Lerch im Erdgeschoss und Bibliothek
- Eichenparkett in den Schlafräumen
- lichte Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 3,40 m
- Neckarblick von Dachterrasse, vom 1. OG und DG
- Hof zum Spielen und Parken
- neue Fenster



VP azonosító: 24010005\_a - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Minden a helyszínr?!

Edingen-Neckarhausen, Neckarhausen speziell, 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, das nur 300 Meter entfernt ist, und Naherholungsmöglichkeiten auf beiden Seiten des Neckars, in Neckarhausen und auf den Ladenburger Wiesen. Zudem gibt es eine gute Fahrradverbindung nach Heidelberg und Mannheim.

VP azonosító: 24010005\_a - 68535 Edingen-Neckarhausen

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 24010005\_a - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)