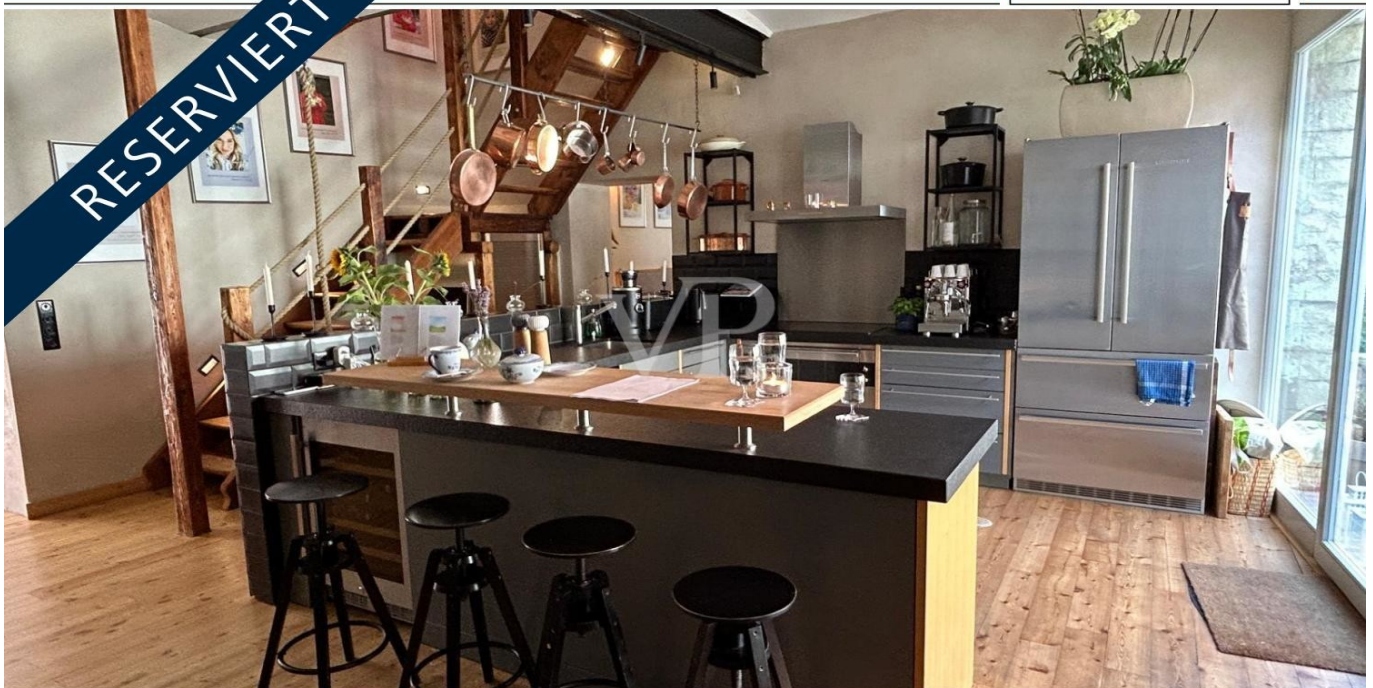


Edingen-Neckarhausen

# Hochwertig saniertes Denkmalhaus in zentraler und ruhiger Lage in Neckarnähe

Objektnummer: 24010005

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 610.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

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

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24010005	Kaufpreis	610.000 EUR
Wohnfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>	Haus	Landhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

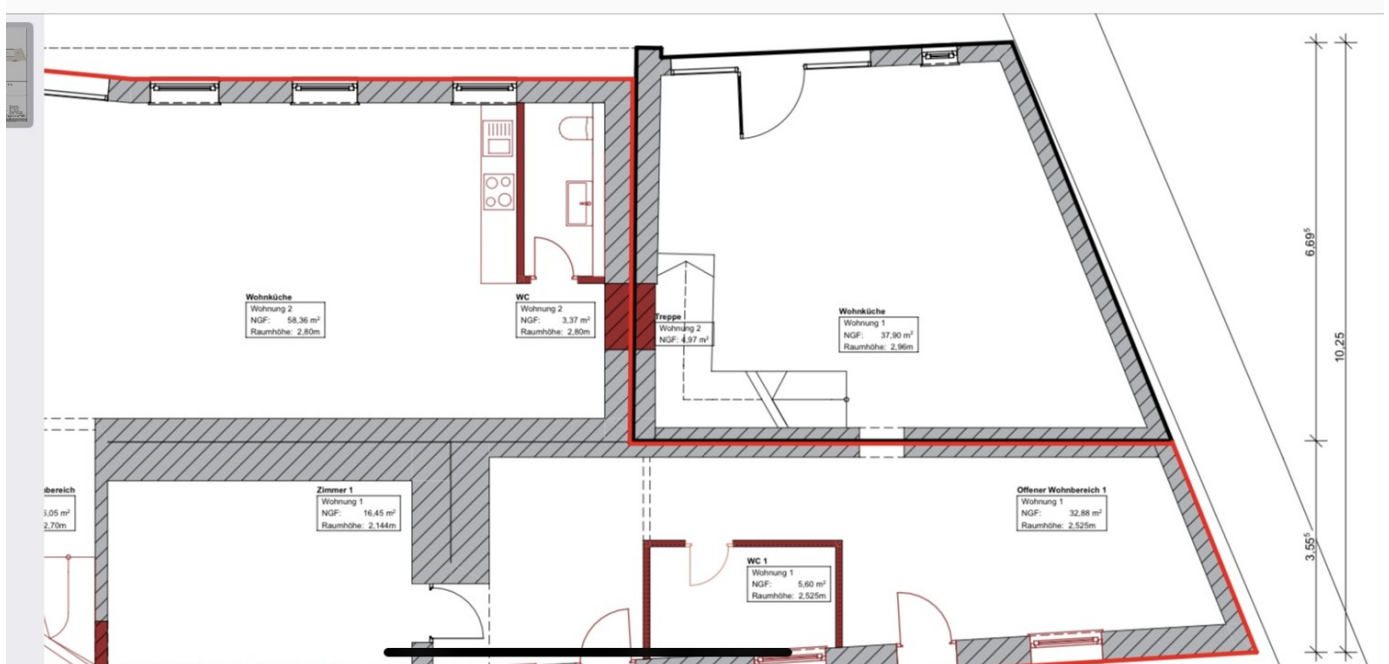
## Die Immobilie





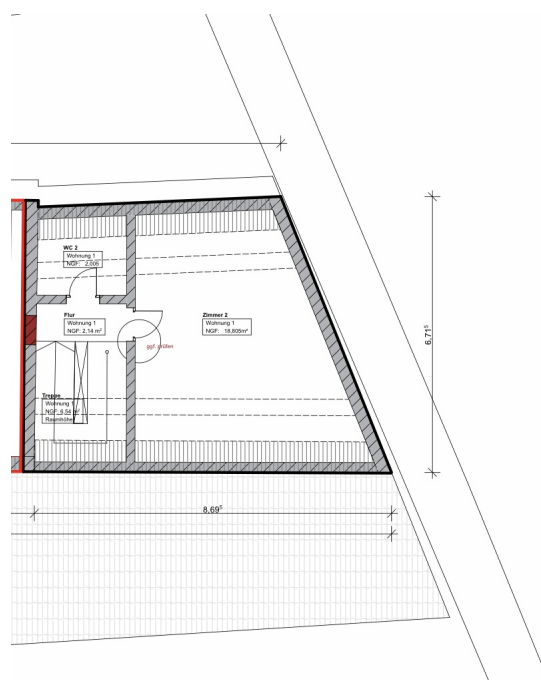
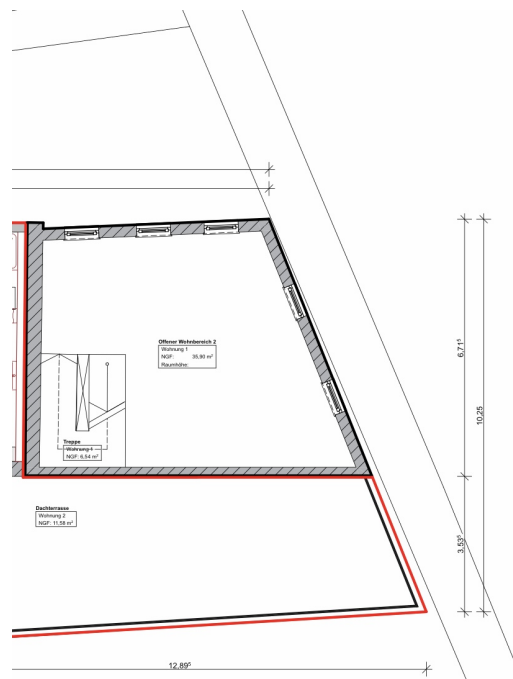
Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie

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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23



Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Ein erster Eindruck

Das historische Landhaus befindet sich auf einem circa 250 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend nur 1 Minute vom Neckarufer entfernt und mit Blick auf den Neckar. Mit einer Wohnfläche von circa 175 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine kleine Familie oder auch für ein Paar, das einen separaten Büro-Teil wünscht. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter ein Badezimmer, das modern und funktional gestaltet ist, sowie ein Gäste WC. Im Jahr 2023 wurde das Haus umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die Heizungsart setzt sich aus einer in 2023 eingebauten Wärmepumpe und einem neuen Kaminofen zusammen, um den Wohnkomfort zu steigern und die Energiekosten zu senken. Bei der Modernisierung wurden neue Wasser-, neue Elektroleitungen und Heizkörper verbaut. Im Erdgeschoss wurden bereits neue Fenster eingebaut, die Fenster im ersten Obergeschoss werden vom Verkäufer eingebaut. Das Haus besticht durch seinen praktischen Grundriss und die geschickte Raumverteilung; ein Balkon und eine Terrasse bieten zusätzlich Platz im Freien und Laden zum Entspannen und Verweilen. Von der vom Verkäufer zu errichtenden Dachterrasse genießt man den Blick auf den Neckar. Der offene Küchen- und Wohnbereich im Erdgeschoss mit seiner beeindruckenden Bulthaupt- Küche mit geflammten Granit-Arbeitsflächen sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Der neue schwedische Kaminofen in der jetzigen Bibliothek im ersten Obergeschoss, von wo man auf den Neckar blickt, spendet wohlige Wärme und ist gleichermaßen ein Hingucker. Die Umgebung des Landhauses ist geprägt von Grünflächen und bietet eine ruhige Wohnlage fernab von Verkehrslärm und Hektik. Beiderseits des Neckars laden lange Spaziergänge im Grünen (ohne Autoverkehr) zum Entspannen ein. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe vorhanden, was den Alltag erleichtert. Insgesamt besticht das Landhaus durch seine solide Bauweise, die funktionale Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung. Es eignet sich ideal für kleine Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind, das modernen Wohnkomfort und eine ruhige Umgebung bietet

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Ausstattung und Details

- denkmalgeschütztes Anwesen 2023 hochwertig saniert
- gute zentrale Lage, aber ruhig und grün
- sanierte Wohnfläche
- schöne Holztreppe
- Wärmepumpe
- zwei Stellplätze
- eine Bulthaup-Einbauküche mit Granit Arbeitsplatten
- Keller ca. 32 m<sup>2</sup>
- Kaminofen
- Kalkputz
- sibirische Lerche(Parkett) im Erdgeschoss und Bibliothek
- Eichenparkett in den Schlafräumen
- tolle Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 3,40 m
- Neckarblick von Dachterrasse, vom 1. OG und DG
- Hof zum Spielen und Parken
- neue Fenster

Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Alles zum Standort

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. 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.



Objektnummer: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Weitere Informationen

**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: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a Mannheim  
E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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