

Neckarsteinach

# Dachgeschosswohnung mit traumhaftem Blick ins Grüne

CODICE OGGETTO: 25018001\_a



VON POLL  
IMMOBILIEN®

**DEMNÄCHST FÜR SIE  
IM ANGEBOT**

**Lassen Sie sich vormerken!**

PREZZO D'ACQUISTO: 300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25018001\_a - 69239 Neckarsteinach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25018001\_a - 69239 Neckarsteinach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25018001_a
Superficie netta	ca. 83 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	300.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25018001\_a - 69239 Neckarsteinach

## Dati energetici

Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 25018001\_a - 69239 Neckarsteinach

## La proprietà

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

**CODICE OGGETTO: 25018001\_a - 69239 Neckarsteinach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Penthouse-Wohnung, die durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> besticht. Diese helle und lichtdurchflutete Immobilie wurde im Jahr 1993 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie ist ideal für Menschen, die eine gut geschnittene und gemütliche Wohnatmosphäre zu schätzen wissen. Die Wohnung bietet einen modernen, offenen Wohnbereich, der durch eine angenehme Deckenhöhe ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Der Boden ist mit hellen Fliesen ausgestattet, die dem Raum eine zeitlose Eleganz verleihen. Der offene Wohnbereich integriert nahtlos die vorhandene Einbauküche, die funktional gestaltet ist und über alle notwendigen Geräte verfügt, um kulinarische Highlights zu zaubern. Die Wohnung verfügt über zwei separate Schlafzimmer, die flexiblen Raum für Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften bieten. Beide Räume bieten ausreichend Platz für Bett, Schrank und weitere Möbel, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Besonders hervorzuheben ist das Tageslichtbadezimmer, das mit zwei Handwaschbecken ausgestattet ist, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Die durchdachte Gestaltung dieses Badezimmers sorgt für ein angenehmes Licht und ein entspannendes Ambiente bei der täglichen Nutzung. Ein kleiner Außenbereich lädt dazu ein, frische Luft zu genießen und bietet Raum für eine kleine Sitzgruppe oder individuelle Gestaltung mit Pflanzen und Dekorationselementen. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der großzügige Doppelparker, der ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet und somit ein komfortables Parken ermöglicht. Die Ausstattung umfasst eine effiziente Luft-/Wasserpumpe, die die Energieversorgung unterstützt und zur Nachhaltigkeit beiträgt. Die Penthouse-Wohnung ist von guter infrastruktureller Anbindung geprägt, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar sind. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhigem Rückzugsort. Interessenten, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, Helligkeit und Gemütlichkeit legen, sollten diese Immobilie unbedingt in Betracht ziehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen und der Qualität dieser Wohnung zu überzeugen. Dies ist die Gelegenheit, eine attraktive und gepflegte Immobilie zu erwerben, die sowohl zum Eigenbezug als auch zur Vermietung geeignet ist.

**CODICE OGGETTO: 25018001\_a - 69239 Neckarsteinach**

## Dettagli dei servizi

- Wärmelumpe
- Panoramafenster
- Zwei Stellplätze
- exklusiver Garten
- Fußbodenheizung
- Einbauküche

**CODICE OGGETTO: 25018001\_a - 69239 Neckarsteinach**

## Tutto sulla posizione

Neckarsteinach, die Vierburgenstadt, liegt in einem der schönsten Teile des Neckartals, nur 15 km östlich von Heidelberg, eingerahmt von den dicht bewaldeten Höhen des südlichen Odenwalds, im Kranz von vier Burgen und der Bergfeste Dilsberg. Eine 5 km lange, befestigte Uferpromenade ohne Autoverkehr, der Nibelungengarten und Ruheanlagen sowie beschilderte Wanderwege zu den Burgen mit ihren herrlichen Ausblicken laden zu



**CODICE OGGETTO: 25018001\_a - 69239 Neckarsteinach**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 25018001\_a - 69239 Neckarsteinach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)