

Edingen-Neckarhausen

# Helle 3-ZKB-Wohnung mit Loggia, Aufzug und PKW-Stellplatz in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26018013



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

**KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

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

Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26018013	Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	04.03.2028	Endenergieverbrauch	124.10 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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 10/2021

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie

JACASA

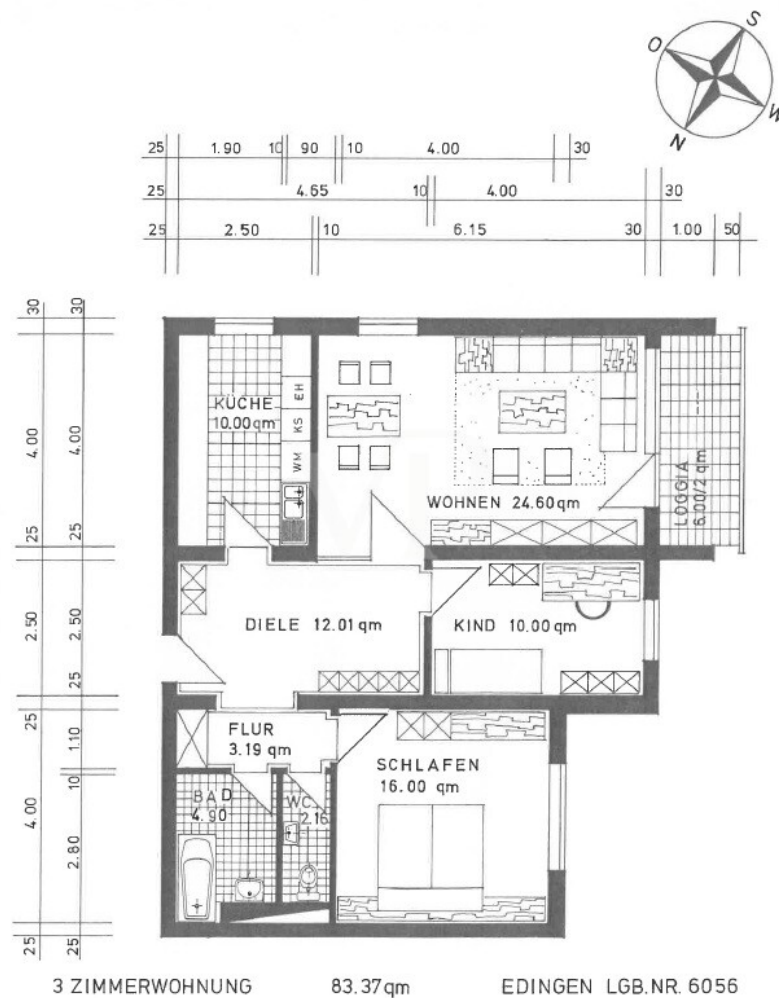
Top bewertet

Immobilien  
Makler



Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Ein erster Eindruck**

Die vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Edingen-Neckarhausen. Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung eine klassische und gut durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, zwei weiteren gut geschnittenen Zimmern, einer separaten Küche, einem Badezimmer, einem separaten WC sowie einer geräumigen Diele. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein PKW Außenstellplatz vor dem Gebäude.

Die Süd- Westausrichtung der Loggia ermöglicht angenehme Sonnenstunden in den Mittags- und Abendstunden. Das Wohnumfeld ist ruhig und geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft mit guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

In der Wohnanlage wurde die Verlegung eines Glasfaseranschlusses beschlossen, sodass bei Bedarf eine moderne und zukunftssichere Internetversorgung genutzt werden kann. Die Wohnanlage befindet sich insgesamt in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt, unter anderem an der Fassade sowie in weiteren Bereichen rund um das Gebäude. Auf eine kontinuierliche Instandhaltung und eine angemessene Bildung von Instandhaltungsrücklagen wird durch die Eigentümergemeinschaft Wert gelegt.

**Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Ausstattung und Details**

- **3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und separatem WC**
- **Ca. 83,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia**
- **Loggia/Balkon mit geschütztem Außenbereich**
- **Separate Küche**
- **Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Eigener Kellerraum**
- **PKW-Stellplatz (Außenstellplatz bzw. zugeordneter Stellplatz)**
- **Personenaufzug im Gebäude**
- **Gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 37 Wohneinheiten**
- **Ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld**
- **Gute Grundrissgestaltung mit klarer Raumaufteilung**
- **Gemeinschaftlicher Trocken- /Fahrradraum**
- **Solider, massiv errichteter Gebäudebestand**
- **Gute Anbindung an Heidelberg, Mannheim und die umliegende Region**
- **Seniorenrecht**

**Objektnummer: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 26018013 - 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Barbara Busch**

---

**Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 72 49 440**

**E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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