

**Edingen-Neckarhausen**

# Attraktives 3-Familienhaus in traumhafter Lage direkt am Neckar und am Naturschutzgebiet

**Objektnummer: 26018020**



**KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 284 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10.5 • GRUNDSTÜCK: 666 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26018020 - 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: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26018020	Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnfläche	ca. 284 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10.5	Bauweise	Massiv
Baujahr	1960	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.01.2036
Befuerung	Öl

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>132.10 kWh/m²a</b>
Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1960</b>

Objektnummer: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und naturnaher Lage von Edingen-Neckarhausen präsentiert sich dieses gepflegte 3-Familienhaus als interessante Gelegenheit für Kapitalanleger und Mehrgenerationenkonzepte. Die Immobilie überzeugt durch ihre besondere Nähe zum Neckar, ein großzügiges Grundstück sowie eine solide Aufteilung in drei separate Wohneinheiten.

Das Anfang der 1960er-Jahre errichtete Mehrfamilienhaus steht auf einem ca. 666 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 284 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Einheiten im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Untergeschoss mit Hauseingang, Keller- und Technikflächen sowie drei Garagen, ein wertvoller Vorteil für Mieter und Eigentümer gleichermaßen.

Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 120 m<sup>2</sup> und bietet mit 4,5 Zimmern, Küche, Bad, Balkon und Gartenzugang ein besonders großzügiges Wohnkonzept. Diese Einheit eignet sich sowohl als komfortable Familienwohnung als auch für eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und Büro. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine ca. 98 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Balkon. Das Dachgeschoss bietet eine weitere charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup>, Küche und Bad.

Das Haus ist derzeit vollständig vermietet und bietet damit eine solide Einnahmehasis für Kapitalanleger. Durch die Aufteilung in drei Wohneinheiten, die nachgefragte Wohnlage und die vorhandenen Garagen ergibt sich ein attraktives Investment mit langfristiger Perspektive.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem die Fassadendämmung sowie die Dämmung der Decke zum Dachspitz, Erneuerungen im Bereich Elektro, Bäder, Treppenhaus sowie Arbeiten an den Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss. Im Jahr 2024 wurden zudem Steigstränge für Heizung und Sanitär erneuert. Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung.

Die Lage zählt zu den besonderen Stärken dieser Immobilie: Die Nähe zum Neckar verleiht dem Objekt einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Spaziergänge, Radwege und die grüne Umgebung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der gewachsenen Infrastruktur Edingen-Neckarhausens mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehrsanbindung und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte Mannheim, Heidelberg und Ladenburg.

**Objektnummer: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Ausstattung und Details**

- Gepflegtes 3-Familienhaus in gefragter Neckarlage
- Erdgeschoss mit 4,5 Zimmern, Küche, Bad, Balkon und Gartenanteil
- Obergeschoss mit 3 Zimmern, Küche, Bad und Balkon
- Dachgeschoss mit 3 Zimmern, Küche und Bad
- Zwei Garagen und ein Stellplatz vorhanden
- Fassadendämmung und Dämmung der Decke zum Dachspitz aus 2014
- Teilweise erneuerte Elektroinstallation
- Modernisierte Bäder
- Erneuerte Steigstränge für Heizung und Sanitär aus 2024
- Treppenhaus in den Jahren 2014 und 2025 überarbeitet
- Dachgeschosswohnung 2025 modernisiert

**Objektnummer: 26018020 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten, naturnahen Wohnlage von Edingen-Neckarhausen in angenehmer Nähe zum Neckar. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, viel Grün und einem hohen Freizeitwert. Spazier- und Radwege entlang des Neckars sowie nahegelegene Erholungsflächen machen die Lage besonders attraktiv für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Lebensqualität verbinden möchten.

Gleichzeitig bietet Edingen-Neckarhausen eine gute Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Lage zwischen Mannheim und Heidelberg profitieren Bewohner zudem von einer schnellen Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

**Objektnummer: 26018020 - 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: 26018020 - 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)**