

Neckarsteinach

# Ein- bis Zweifamilienhaus mit Burgenblick

Objektnummer: 26018006\_a



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

**KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 226 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.450 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach**

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

Objektnummer: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26018006_a             | Kaufpreis                  | 685.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 226 m <sup>2</sup> | Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Zimmer       | 10                     | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 6                      |                            |   |
| Badezimmer   | 4                      |                            |   |
| Baujahr      | 1960                   |                            |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             | Modernisierung / Sanierung | 2020  |
|              |                        | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                        | Nutzfläche                 | ca. 91 m <sup>2</sup>   |
|              |                        | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

**Objektnummer: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung  | Pelletheizung  |

Objektnummer: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## Die Immobilie



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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26

Objektnummer: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## Die Immobilie

JACASA

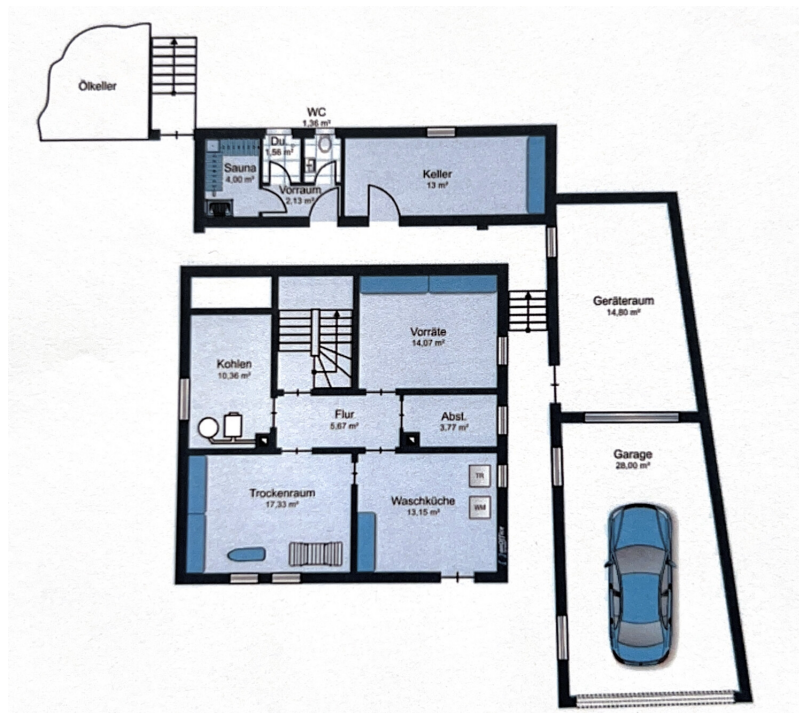
Top bewertet

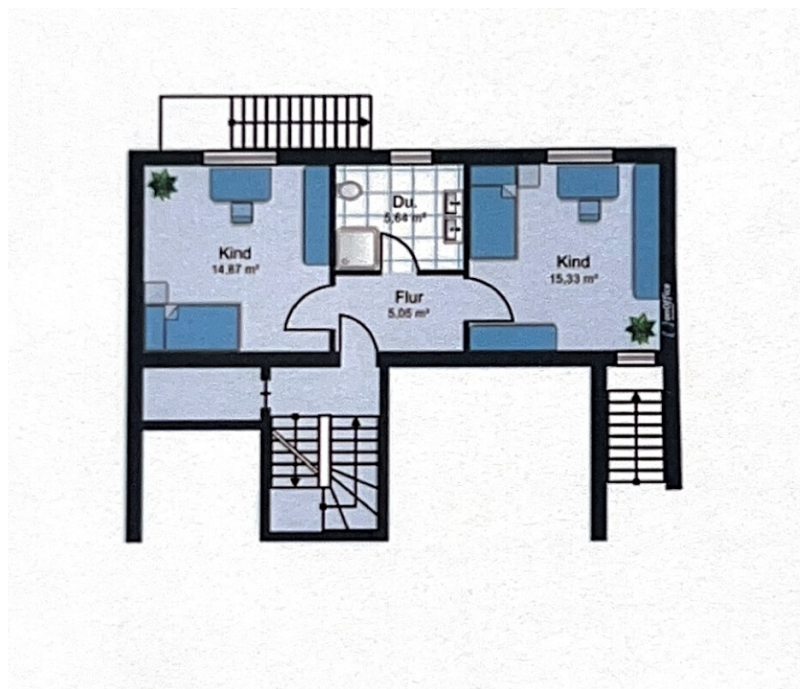
Immobilien  
Makler

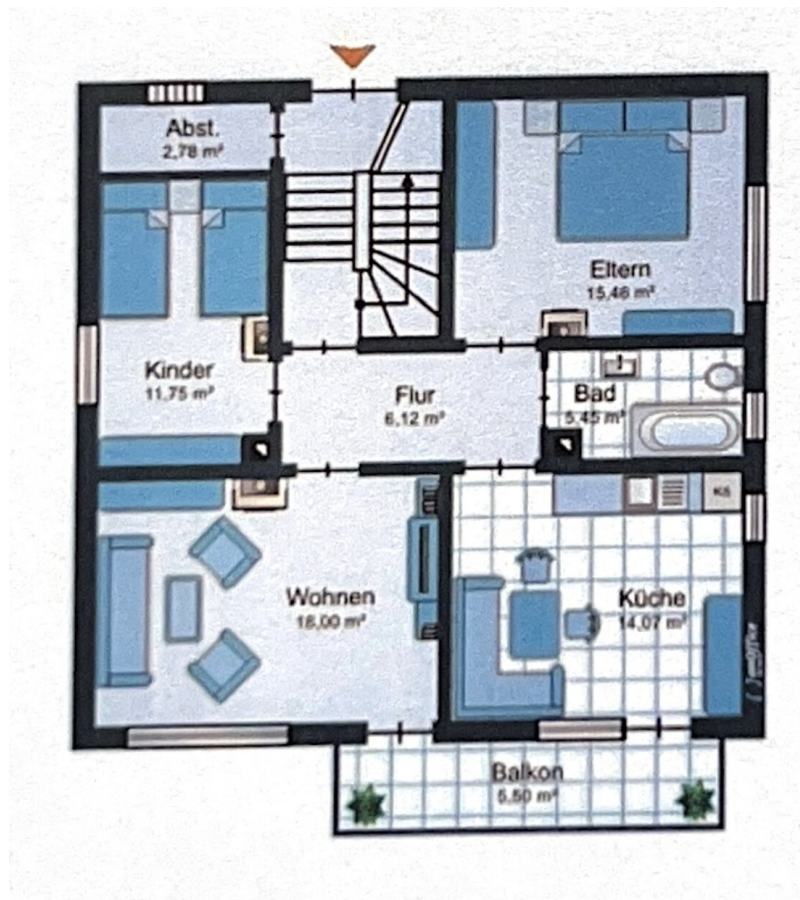


Objektnummer: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## 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: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach**

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 befindet sich in ruhiger Lage der Vier-Burgen-Stadt Neckarsteinach und bietet einen traumhaften Ausblick auf die historische Burgenlandschaft. Die Immobilie vereint eine attraktive Lage mit einem komfortablen und naturnahen Wohnerlebnis.

Ob als großzügiges Zuhause für die ganze Familie oder als attraktive Kapitalanlage mit bis zu drei Wohneinheiten – diese Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten.

Auf einem ca. 917 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich das freistehende Mehrfamilienhaus mit einer gesamten Wohnfläche von etwa 226 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen.

Der großzügige Garten lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz, um sonnige Stunden auf der Terrasse zu verbringen. Bei Bedarf besteht zudem die Möglichkeit, das angrenzende Grundstück zu erwerben – mit direktem Zugang zum Wald und zusätzlichem Raum zur persönlichen Entfaltung.

Aktuell ist eine Wohnung vermietet, die weiteren Einheiten stehen zur freien Verfügung. Die Lage der Immobilie bietet den idealen Kompromiss zwischen Stadtnähe und Naturnähe.

Lassen Sie sich von der ruhigen, sonnenverwöhnten Lage, dem Blick ins Grüne und dem einzigartigen Panorama auf die Burgen von Neckarsteinach begeistern. Gerne stellen wir Ihnen diese vielseitige Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor.

**Objektnummer: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach**

## Alles zum Standort

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 Spaziergängen und Wanderungen ein.

Doch neben der mittelalterlichen Romantik der Burgen, der evangelischen Kirche und den Fachwerkhäusern der Innenstadt ist Neckarsteinach auch als Erholungsort von hohem Wert. Bei einem Besuch in einem der Biergärten oder in einer der Ruheanlagen können Sie Ihre Seele baumeln lassen. Genießen Sie eine Ausflugsfahrt auf einem Schiff der "Weißen Flotte". Neckarsteinach bietet Ausgleich und Erholung vom Alltagsstress.

Des Weiteren sind Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf reichlich vorhanden. Ein wöchentlicher Markt rundet diese ideale Infrastruktur ab.

Auch die Verkehrsanbindung in Neckarsteinach ist sehr komfortabel, da sie durch die S-Bahn des Verkehrsbundes Rhein-Neckar direkt mit den umliegenden Städten verbunden und sehr schnell zu erreichen ist. Heidelberg erreichen Sie zum Beispiel im 20-Minuten-Takt. Ebenfalls sorgt die Bundesstraße 37/45 für eine schnelle Anbindung mit dem Auto nach Heidelberg und Mannheim.

**Objektnummer: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS 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: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach**

## 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)