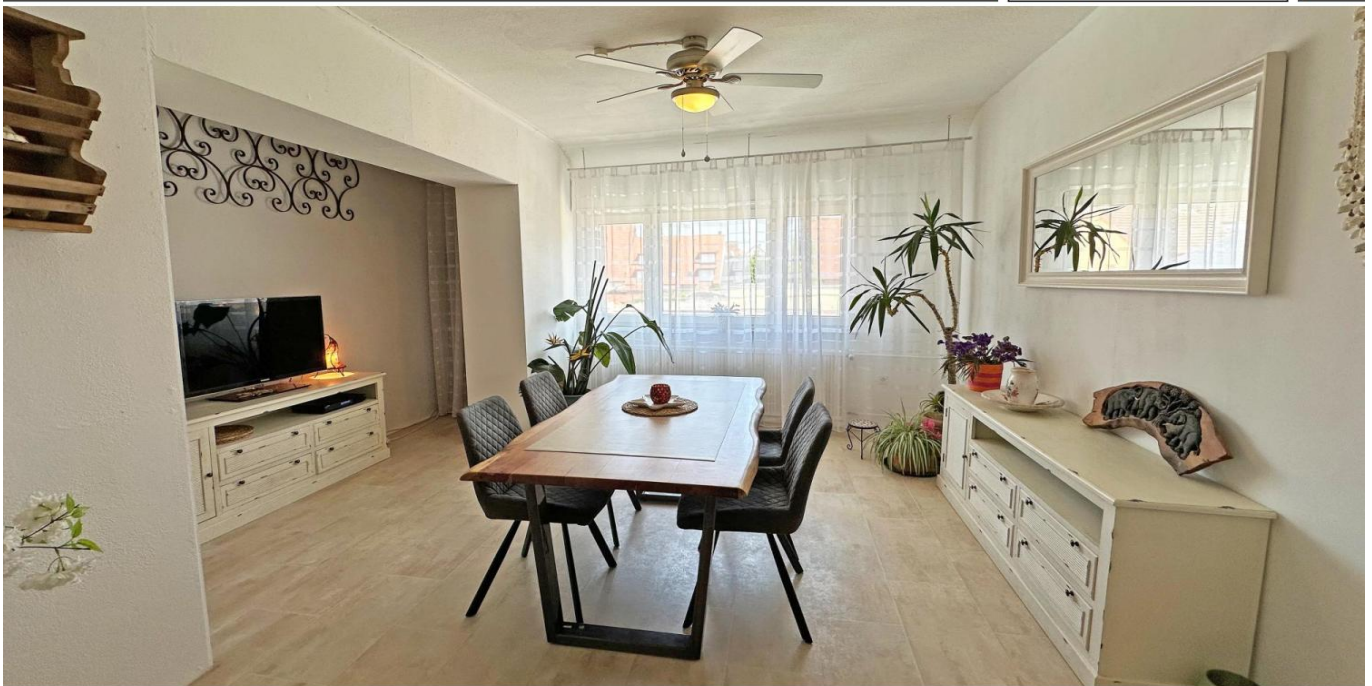


Edingen-Neckarhausen

# Stylish detached house with terrace oasis

Property ID: 25239632



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

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 144 m<sup>2</sup>

Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## At a glance

|                      |             |                               |                                                                           |
|----------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25239632    | Purchase Price                | 395.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 135 m²  | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                      |
| Rooms                | 4           | Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Bedrooms             | 2           | Construction method           | Solid                                                                     |
| Bathrooms            | 2           | Equipment                     | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                   |
| Year of construction | 1908        |                               |                                                                           |

Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 345.80 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 16.08.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1908                      |

Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



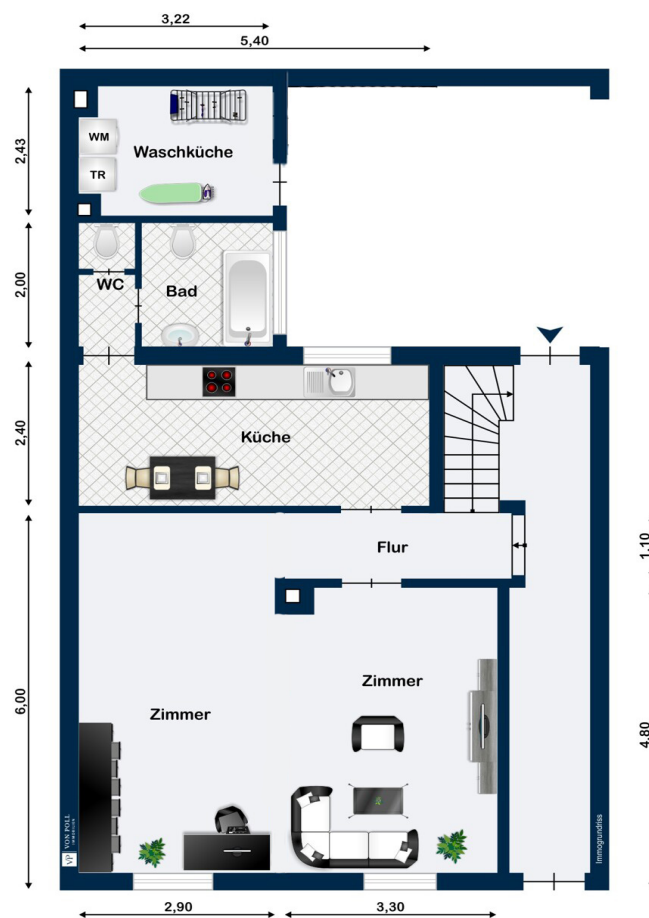
Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## A first impression

This well-maintained detached house, built in 1908, offers a variety of uses across approximately 135 m<sup>2</sup> of living space and impresses with its thoughtful layout and numerous charming details. The property sits on a plot of approximately 144 m<sup>2</sup> and is suitable for couples and families, as well as those wishing to combine living and working. Thanks to its layout, conversion into a two-family house is also easily achievable, allowing the property to be flexibly adapted to the needs of its future residents. On the ground floor, you will find a spacious living room, flooded with natural light through its many windows, offering various design possibilities. The adjacent, fitted kitchen creates a pleasant hub for cooking and dining together. Another highlight on the ground floor is the bathroom with a shower, modernized in 2010, guaranteeing contemporary comfort. A bright staircase leads to the upper floor, where the cozy bedroom offers ample privacy, while the living room invites you to socialize. In addition, there is another bathroom equipped with a bathtub, offering a relaxing escape from everyday life. Both bathrooms have windows that provide natural light and good ventilation. A particular highlight is the gas heating system, installed in 2023, with a modern condensing boiler and efficient instantaneous water heater, which ensures not only comfortable warmth but also a contemporary energy supply. The central heating system guarantees even heating of all rooms. The house includes a sheltered courtyard, offering both peace and privacy. Here you can relax outdoors or use the space for various purposes. A practical shed provides additional storage space and is ideal for storing garden tools, bicycles, or other items. The property is in excellent condition; all maintenance work has been carried out with care. A particular advantage is the ample storage space available, thanks to the various storage options throughout the house. Don't miss this special opportunity and arrange a viewing appointment today to discover the many advantages of this unique house for yourself!

Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Details of amenities

- Einbauküche
- Satelliten Anschluss
- Tageslichtbad mit Dusche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- 2-fach verglaste Fenster
- Innenhof
- Schuppen
- Fliesen

Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## All about the location

Edingen-Neckarhausen liegt idyllisch im Rhein-Neckar-Kreis zwischen den Städten Mannheim und Heidelberg und verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Edingen und Neckarhausen und bietet eine attraktive Mischung aus ländlichem Flair und städtischer Nähe – ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Verkehrsanbindung:

Dank der direkten Anbindung an die Bundesstraße B535 sowie die nahegelegene A5 und A656 ist Edingen-Neckarhausen hervorragend mit dem Auto erreichbar. Die Städte Mannheim (ca. 10 km) und Heidelberg (ca. 12 km) sind in wenigen Minuten mit dem Pkw oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut:

Die Straßenbahnlinie 5 (RNV) verbindet Edingen in kurzen Taktzeiten mit Mannheim, Heidelberg und Weinheim.

Mehrere Buslinien gewährleisten die Anbindung an umliegende Orte und die S-Bahn-Stationen in Friedrichsfeld und Seckenheim.

Der Bahnhof Edingen (S-Bahn-Anschluss in Planung/Umfeld) bietet zusätzliche Mobilität.

Der Fernverkehrsanschluss über Mannheim Hbf ist in ca. 15–20 Minuten erreichbar.

Trotz der Nähe zu den urbanen Zentren bietet Edingen-Neckarhausen eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Gemeinde liegt malerisch am Neckar und ist umgeben von Feldern, Wiesen und Radwegen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie kulturelle Angebote machen den Standort besonders attraktiv.

Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 345.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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