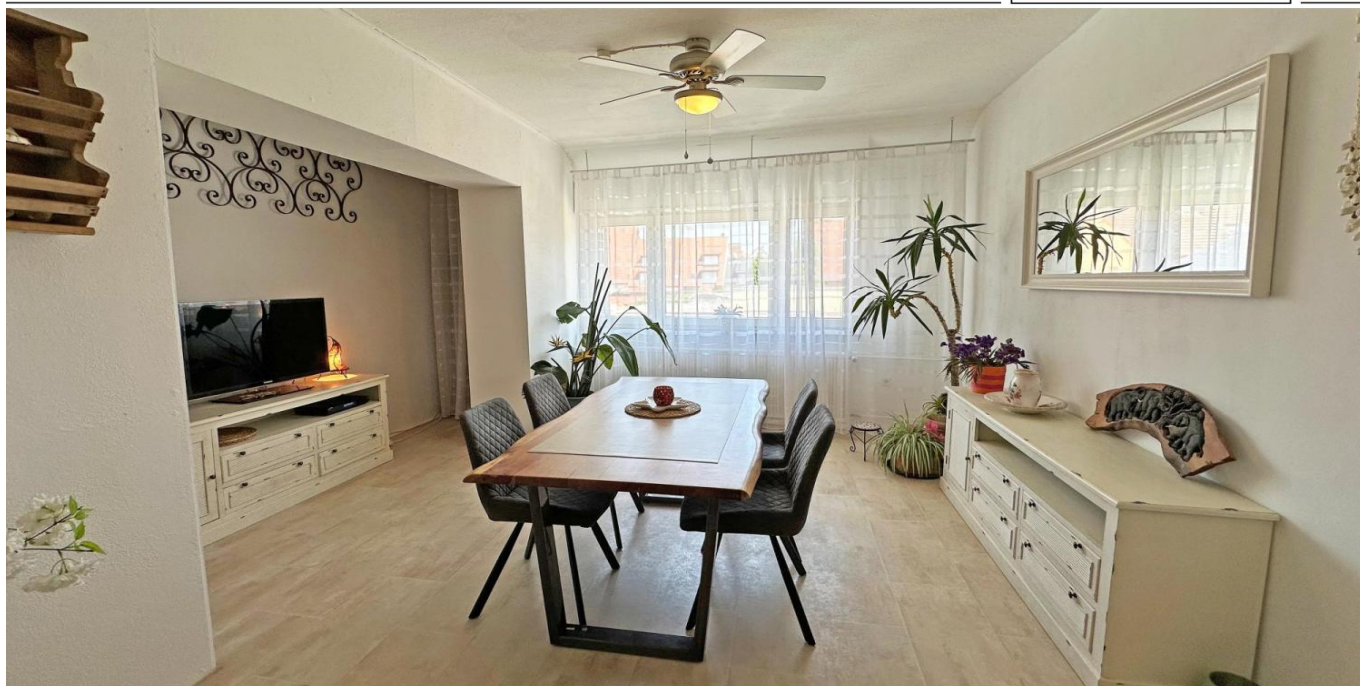


Edingen-Neckarhausen

Elegante casa unifamiliar con terraza oasis

Número de propiedad: 25239632



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 144 m²

Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

De un vistazo

Número de propiedad	25239632
Superficie habitable	ca. 135 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1908

Precio de compra	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	16.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	345.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1908

Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propiedad



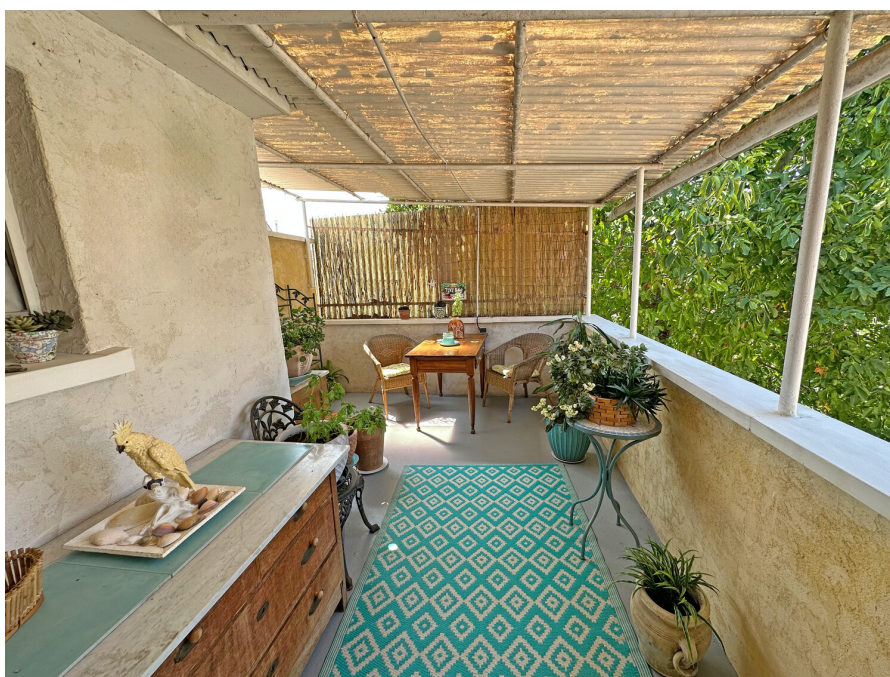
Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propiedad



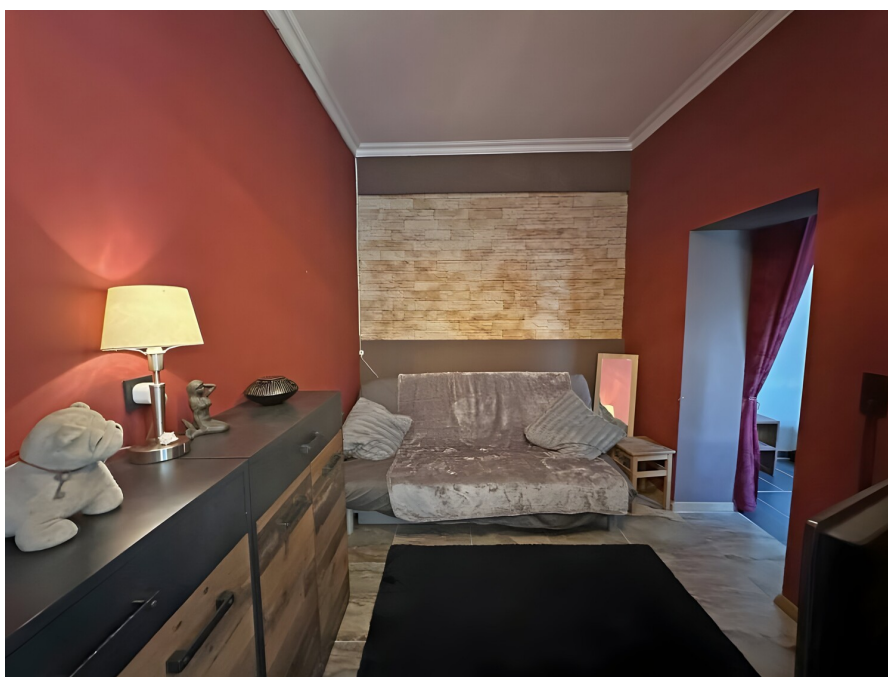
Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propiedad



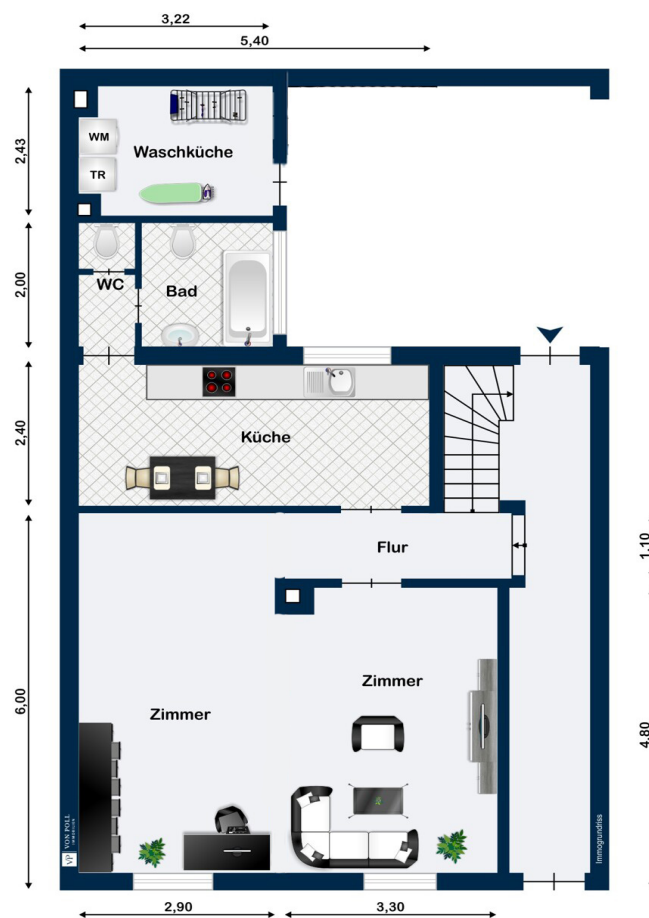
Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1908 y en perfecto estado, ofrece una gran variedad de usos en sus aproximadamente 135 m² de espacio habitable e impresiona por su cuidada distribución y sus numerosos detalles con encanto. La propiedad se encuentra en una parcela de aproximadamente 144 m² y es ideal para parejas y familias, así como para quienes deseen combinar vivienda y trabajo. Gracias a su distribución, su conversión en una vivienda bifamiliar es fácilmente factible, lo que permite adaptar la propiedad con flexibilidad a las necesidades de sus futuros residentes. En la planta baja, encontrará un amplio salón, inundado de luz natural a través de sus numerosos ventanales, que ofrece diversas posibilidades de diseño. La cocina adyacente, equipada, crea un agradable espacio para cocinar y comer juntos. Otro punto destacado de la planta baja es el baño con ducha, modernizado en 2010, que garantiza un confort contemporáneo. Una luminosa escalera conduce a la planta superior, donde el acogedor dormitorio ofrece amplia privacidad, mientras que el salón invita a socializar. Además, hay otro baño con bañera, ideal para desconectar de la rutina. Ambos baños cuentan con ventanas que proporcionan luz natural y buena ventilación. Destaca especialmente la calefacción de gas, instalada en 2023, con una moderna caldera de condensación y un eficiente calentador de agua instantáneo, que garantiza no solo una temperatura agradable, sino también un suministro de energía moderno. La calefacción central garantiza una calefacción uniforme en todas las estancias. La casa incluye un patio cubierto que ofrece tranquilidad y privacidad. Aquí podrá relajarse al aire libre o utilizar el espacio para diversos fines. Un práctico cobertizo ofrece espacio de almacenamiento adicional y es ideal para guardar herramientas de jardín, bicicletas u otros artículos. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones; todos los trabajos de mantenimiento se han realizado con esmero. Una ventaja especial es el amplio espacio de almacenamiento disponible, gracias a las diversas opciones de almacenamiento distribuidas por toda la casa. ¡No pierda esta oportunidad especial y concierte una visita hoy mismo para descubrir las numerosas ventajas de esta casa única!

Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 345.80 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com