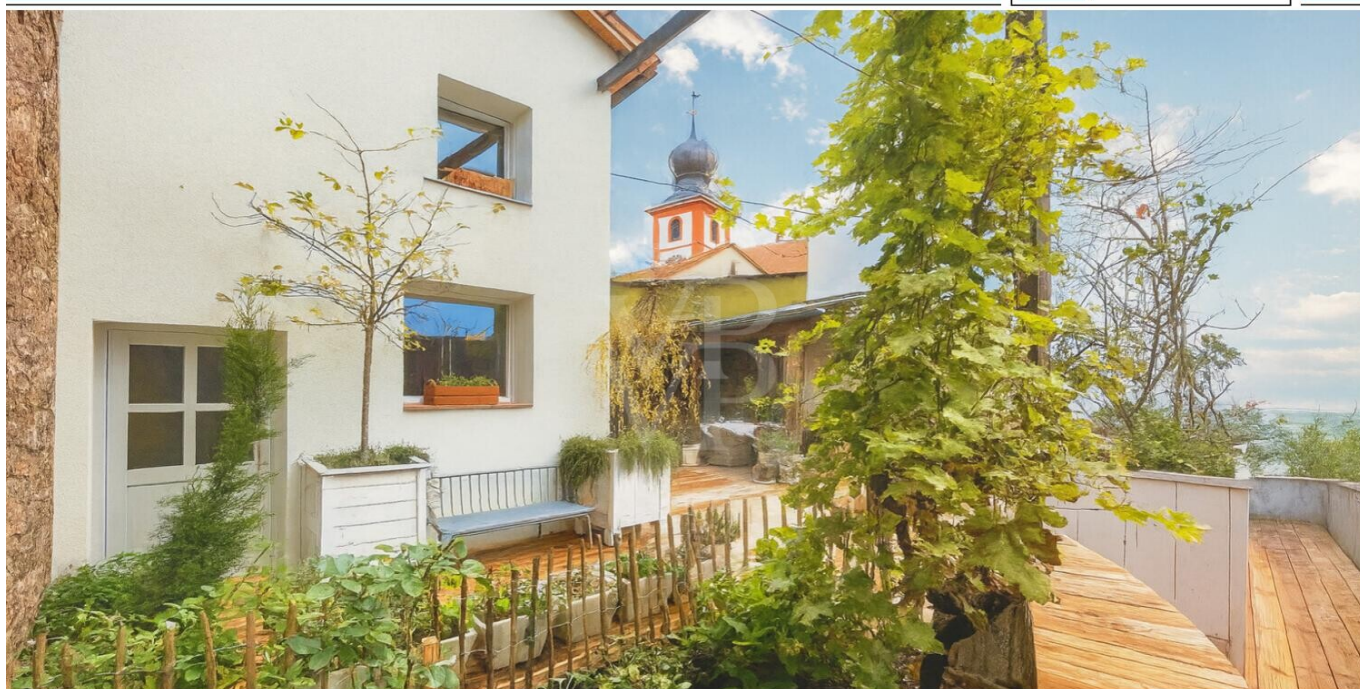


Edingen-Neckarhausen

## Edificio principal histórico con encanto y modernidad, completamente renovado.

Número de propiedad: 25018033



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

PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 310 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

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

Número de propiedad: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25018033	Precio de compra	890.000 EUR
Superficie habitable	ca. 310 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2025
Baños	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Año de construcción	1900	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches	Características	Terraza

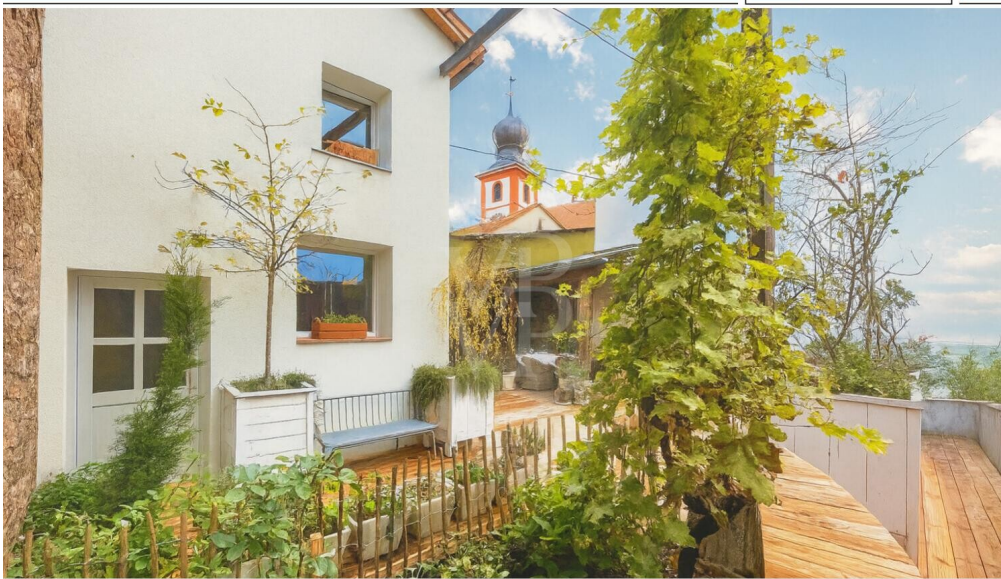
Número de propiedad: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La propiedad



**Número de propiedad: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Una primera impresión

Dieses denkmalgeschützte Einfamilienhaus wurde 2025 mit höchstem Anspruch vollständig saniert. Auf rund 305 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereinen sich historische Architektur und modernste Technik zu einem großzügigen, zeitgemäßen Zuhause mit besonderem Charakter.

Das ca. 250 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine ruhige und grüne Umgebung. Eine großzügige Terrasse und ein Carport sorgen für zusätzlichen Komfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die sanierte Wohnfläche umfasst acht helle Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – darunter ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, eine stilvolle Bibliothek sowie Räume, die sich ideal als Gäste- oder Kinderzimmer eignen. Drei moderne Bäder sowie eine effiziente Fußbodenheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe bieten hohen Komfort und nachhaltiges Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist die maßgefertigte Einbauküche mit einem exklusiven Lacanche-Herd mit drei Flammen und Teppanyaki-Grill, der Funktionalität und anspruchsvolles Design perfekt vereint, ideal für Kochliebhaber und gesellige Abende.

Das Innenraumkonzept überzeugt durch hochwertige Materialien wie edles Parkett aus sibirischer Lärche, Sichtbetonelemente und eleganten Kalkputz. Die neu gefertigte, handwerklich hochwertig ausgeführte Holzterrasse fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein.

Das Haus befindet sich in neuwertigem Zustand. Die Sanierung wurde mit großer Sorgfalt und unter denkmalpflegerischen Vorgaben umgesetzt und garantiert damit sowohl hohen Wohnkomfort als auch langfristige Wertbeständigkeit.

Ein Zuhause, das historischen Charme, moderne Technik und exklusives Design in idealer Weise vereint.

**Número de propiedad: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Detalles de los servicios**

- **Denkmalgeschütztes Anwesen, 2025 umfassend und hochwertig saniert**
- **Ruhige, grüne Lage mit gleichzeitig zentraler Anbindung**
- **Großzügige, vollständig sanierte Wohnfläche mit rund 305 m<sup>2</sup>**
- **Handwerklich gefertigte, elegante Holzterapie**
- **Moderne Wärmepumpe mit effizienter Fußbodenheizung**
- **Geräumiger Carport mit zusätzlichem Stellplatz**
- **Große, hochwertige Einbauküche mit exklusivem Lacanche-Herd**
- **Edler Kalkputz für ein natürliches Raumklima**
- **Hochwertiger Parkettboden aus sibirischer Lärche kombiniert mit Sichtbetonelementen**
- **Weitläufige, sonnige Terrassenfläche mit viel Gestaltungsspielraum**
- **Neue, energieeffiziente Fenster**

**Número de propiedad: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Todo sobre la ubicación**

Edingen-Neckarhausen, Neckarhausen speziell, 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. 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, das nur 300 Meter entfernt ist, und Naherholungsmöglichkeiten auf beiden Seiten des Neckars, in Neckarhausen und auf den Ladenburger Wiesen. Zudem gibt es eine gute Fahrradverbindung nach Heidelberg und Mannheim.

**Número de propiedad: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Otros datos

**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.

**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: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Barbara Busch**

---

**Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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