

Neckarsteinach

# Ein- bis Zweifamilienhaus mit Burgenblick

*Número de propiedad: 26018006\_a*



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

**PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 226 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.450 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach**

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

Número de propiedad: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## De un vistazo

Número de propiedad	26018006_a	Precio de compra	685.000 EUR
Superficie habitable	ca. 226 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	10	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6	Modernización / Rehabilitación	2020
Baños	4	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1960	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 91 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## Datos energéticos

<b>Tipo de calefacción</b>	<b>Calefacción central</b>
<b>Fuente de energía</b>	<b>Pellets</b>
<b>Información energética</b>	<b>En trámite</b>

Número de propiedad: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## La propiedad



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



Número de propiedad: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## La propiedad



Número de propiedad: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## La propiedad



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

Número de propiedad: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## La propiedad

JACASA

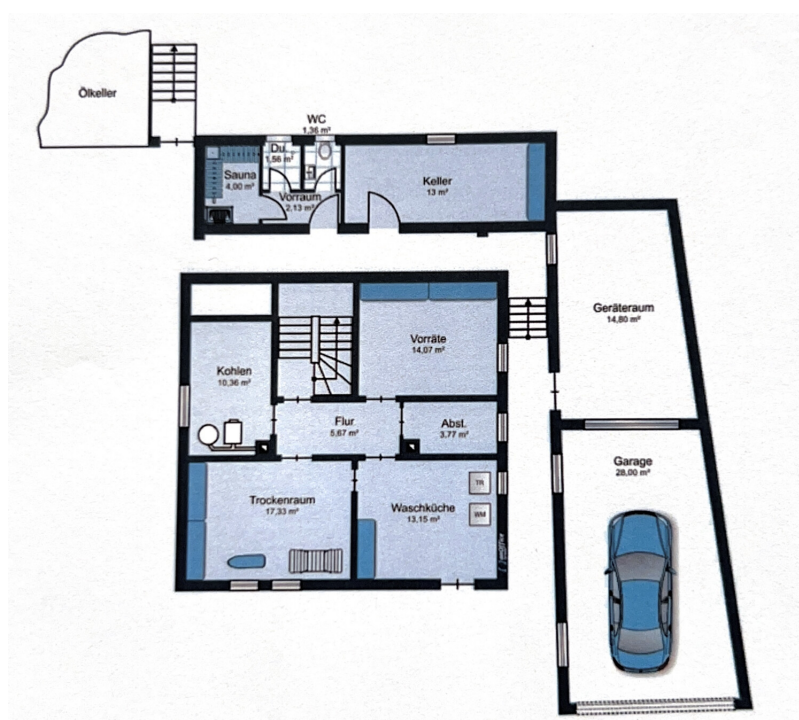
Top bewertet

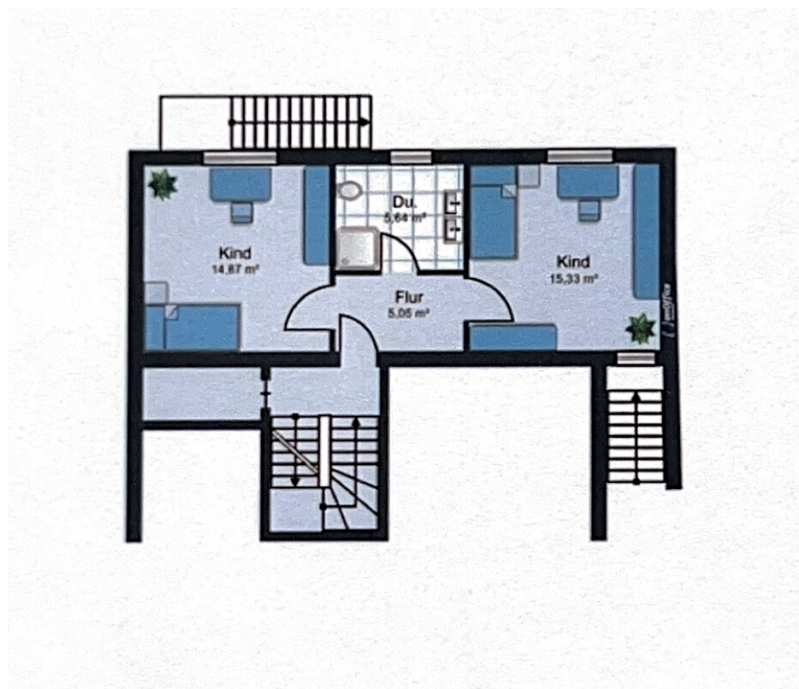
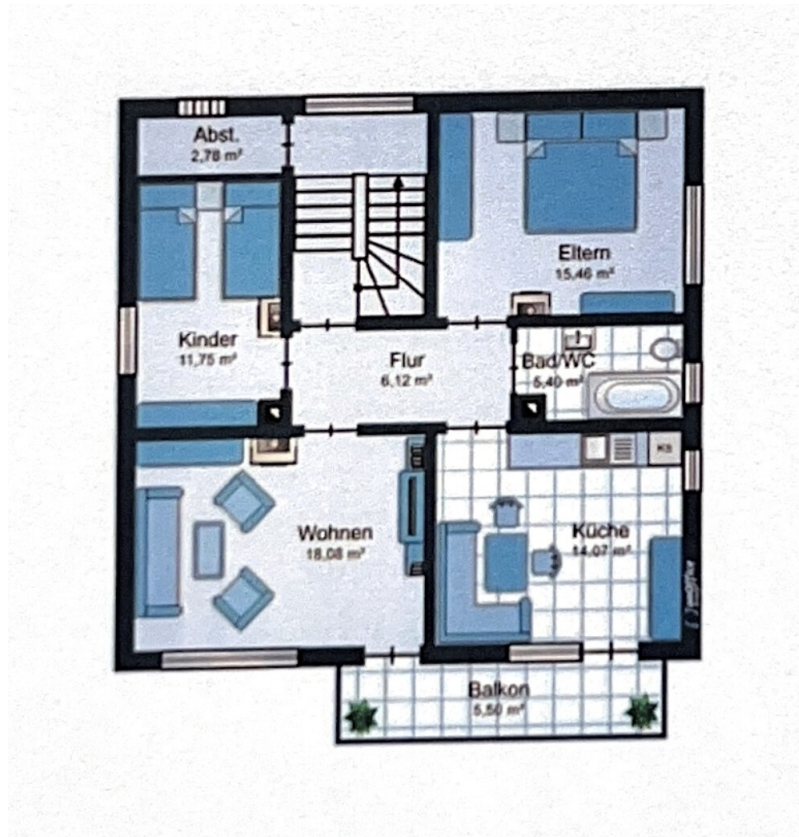
Immobilien  
Makler

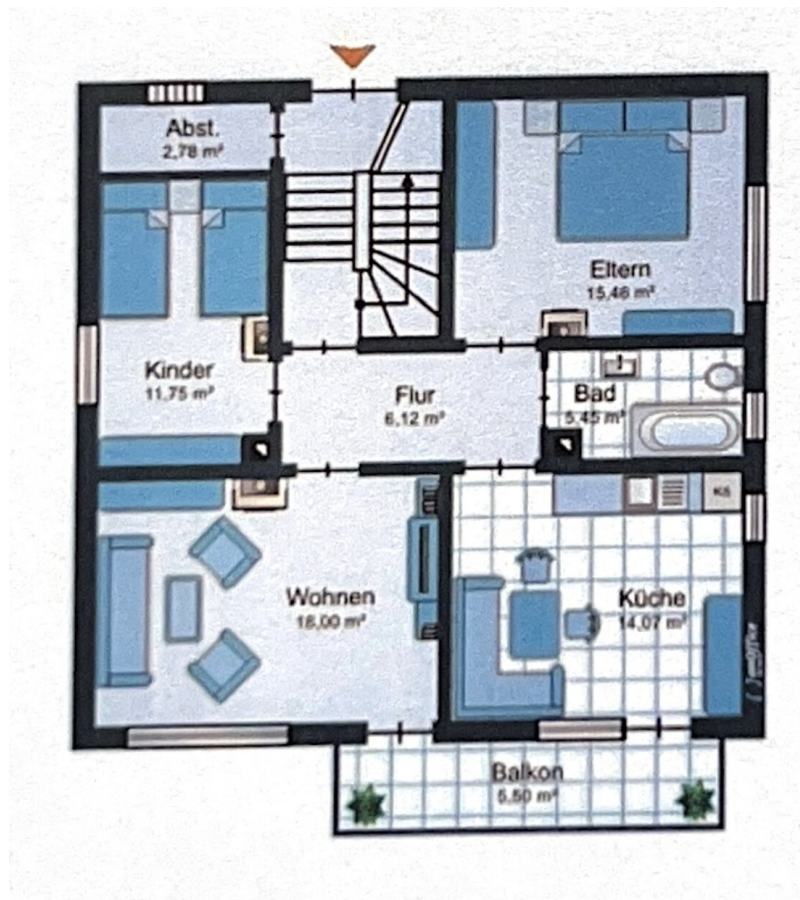


Número de propiedad: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach

## 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: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach**

## **Una primera impresión**

**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.**

**Número de propiedad: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach**

## Otros datos

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número de propiedad: 26018006\_a - 69239 Neckarsteinach**

## **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)**