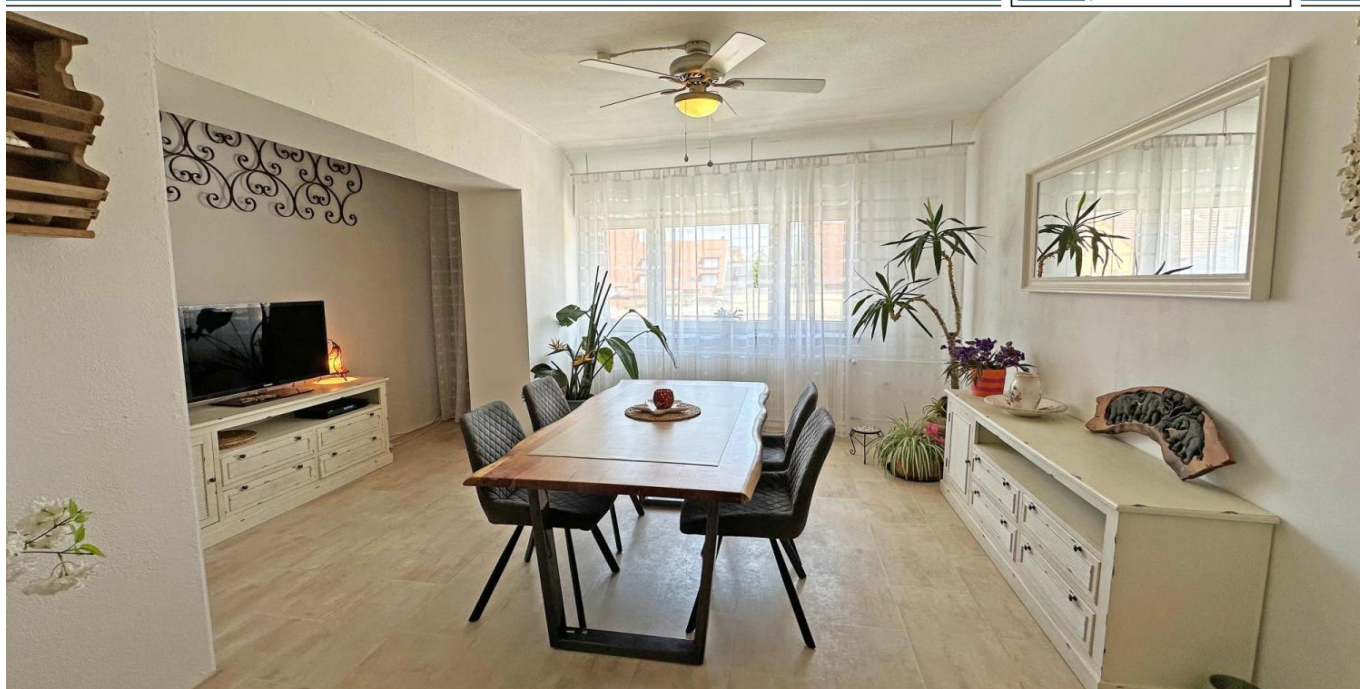


Edingen-Neckarhausen

Élégante maison individuelle avec terrasse oasis

CODE DU BIEN: 25239632

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 144 m²

CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239632
Surface habitable	ca. 135 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1908

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	345.80 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1908

CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



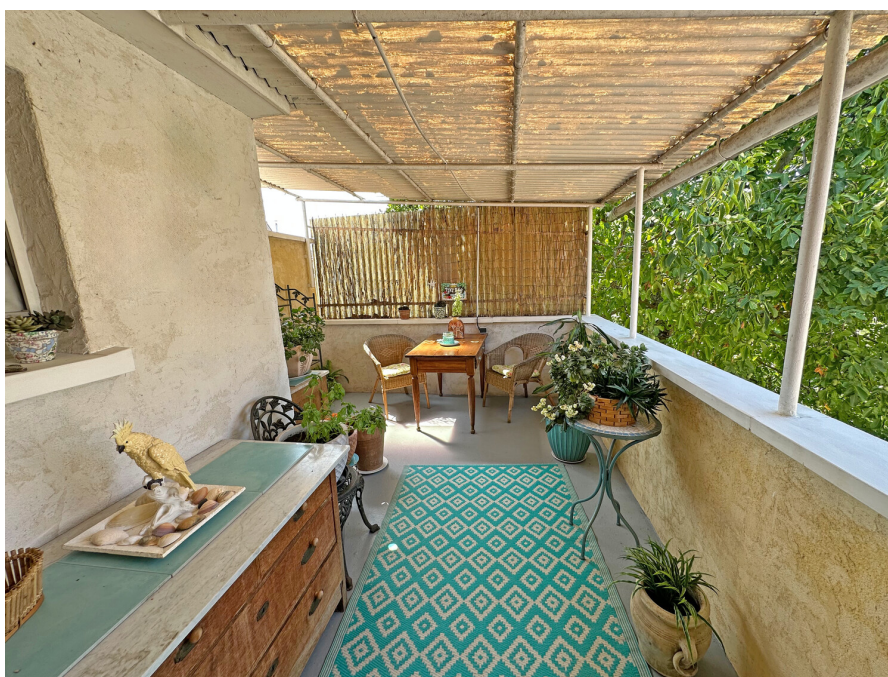
CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



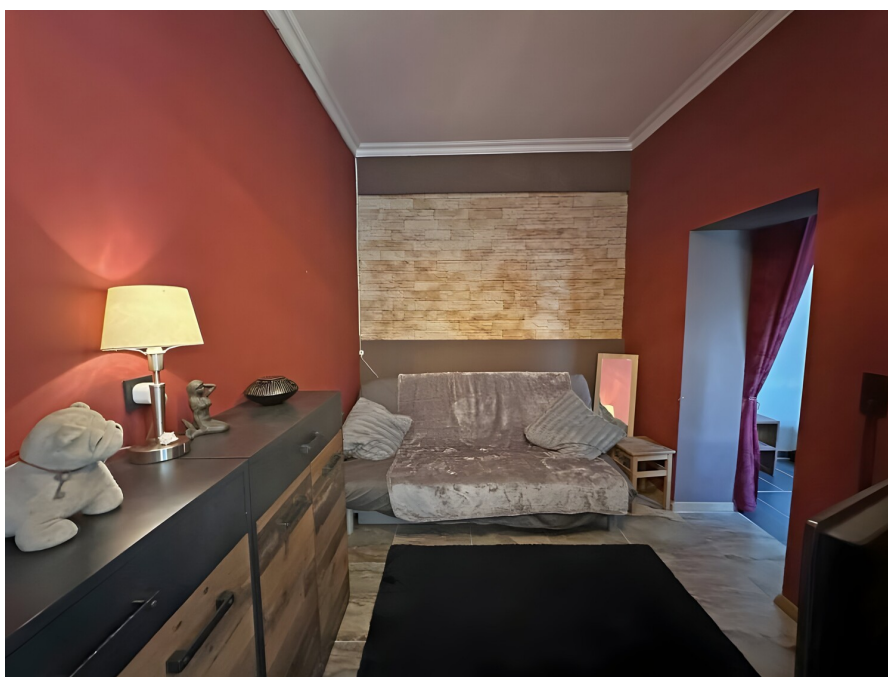
CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



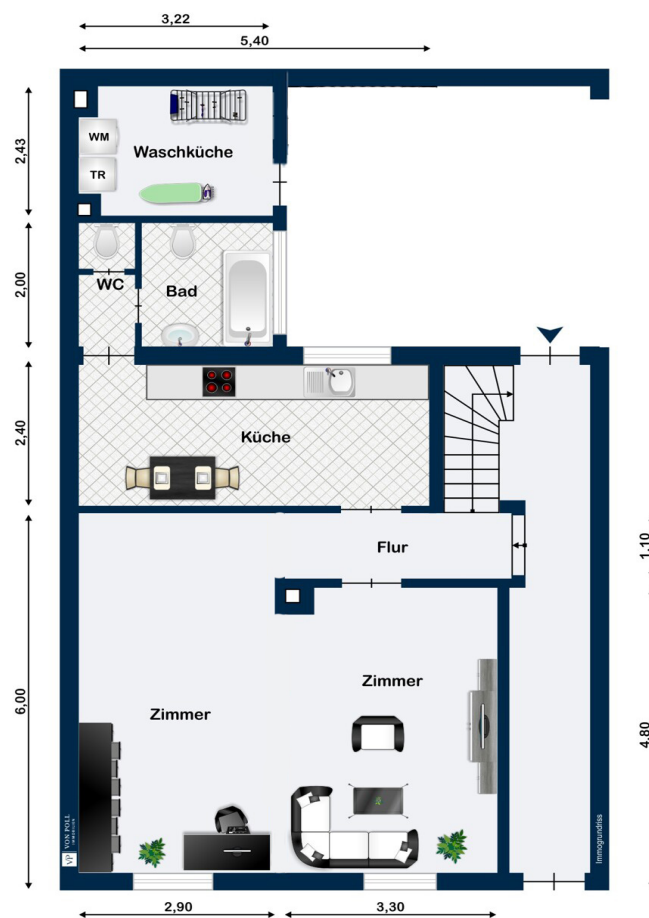
CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 1908, offre de multiples possibilités d'aménagement sur environ 135 m² de surface habitable et séduit par son agencement bien pensé et ses nombreux détails charmants. Située sur un terrain d'environ 144 m², elle convient parfaitement aux couples et aux familles, ainsi qu'à ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Grâce à sa configuration, sa transformation en maison bifamiliale est également envisageable, permettant ainsi une adaptation flexible aux besoins de ses futurs occupants. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un salon spacieux, baigné de lumière naturelle grâce à ses nombreuses fenêtres, offrant de multiples possibilités d'aménagement. La cuisine attenante, équipée, crée un espace convivial pour cuisiner et dîner ensemble. Autre atout du rez-de-chaussée : la salle de bain avec douche, modernisée en 2010, garantit un confort contemporain. Un escalier lumineux mène à l'étage, où la chambre confortable offre une grande intimité, tandis que le salon invite à la convivialité. On y trouve également une autre salle de bain avec baignoire, offrant un havre de paix loin du quotidien. Les deux salles de bains bénéficient de fenêtres offrant une lumière naturelle abondante et une excellente ventilation. Le système de chauffage au gaz, installé en 2023, avec sa chaudière à condensation moderne et son chauffe-eau instantané performant, est un atout majeur. Il garantit un confort thermique optimal et une consommation d'énergie réduite. Le chauffage central assure une répartition homogène de la chaleur dans toutes les pièces. La maison comprend une cour intérieure abritée, gage de calme et d'intimité. Vous pourrez vous y détendre en plein air ou aménager cet espace selon vos envies. Un abri de jardin pratique offre un espace de rangement supplémentaire, idéal pour ranger outils de jardin, vélos ou autres objets. La propriété est en excellent état ; tous les travaux d'entretien ont été réalisés avec soin. L'espace de rangement généreux, grâce aux nombreux rangements disponibles dans toute la maison, est un avantage considérable. Ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle et prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite et découvrez par vous-même tous les atouts de cette maison unique !

CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com