Neckargemünd

# Stílusos, világos 3 szobás lakás csendes helyen, ideális befektetésnek vagy saját használatra.

***VP azonosító: 24018022_N***

**VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 83 m² • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 24018022_N - 69151 Neckargemünd**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24018022_N - 69151 Neckargemünd

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24018022_N |
| Hasznos lakótér | ca. 83 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 3 |
| Hálószobák | 2 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1967 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 10 EUR (Bérlés) |

| | |
|---|---|
| Vételár | 299.000 EUR |
| Lakás | Apartment |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021 |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 9 m² |
| Felszereltség | Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 24018022_N - 69151 Neckargemünd**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 13.12.2027 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 212.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1967 |

**VP azonosító: 24018022_N - 69151 Neckargemünd**

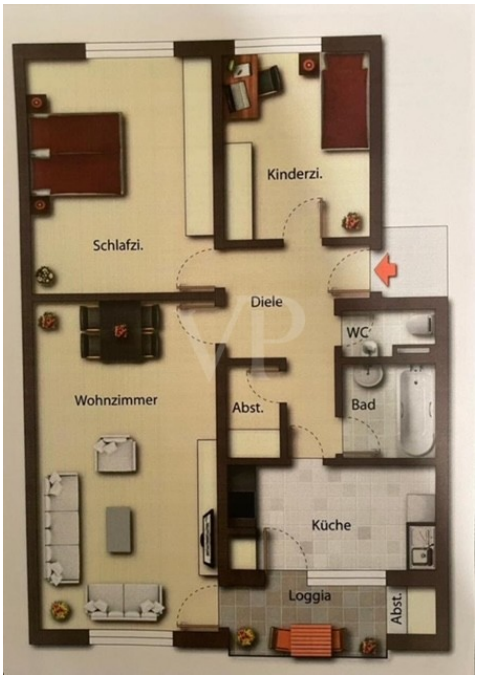
# Az ingatlan

**VP azonosító: 24018022_N - 69151 Neckargemünd**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24018022_N - 69151 Neckargemünd**

# Az ingatlan




FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06221 - 50 25 86 0

www.von-poll.com

**VP azonosító: 24018022_N - 69151 Neckargemünd**

# Az elso benyomás

**Diese sofort bezugsfertige und gleichzeitig super geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 6 Wohneinheiten in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Neckargemünd.**

**Die einzelnen Räume/Zimmer gehen unmittelbar von der geräumigen Diele ab. Nach dem Gäste-WC und dem Bad zur linken Seite, gelangt man in die komplett ausgestattete Küche mit Balkonzugang von hier gelangt man auch in den großzügigen Wohn/Essbereich ( Zimmer 1 ebenso mit Balkonzugang), angrenzend haben wir zwei weitere schnittige Zimmer ( Schlafraum, Büro, Kinderzimmer...alles denkbar (Zimmer 2 und 3 ).**

**Das Haus besticht zum einen durch die sehr ruhige, idyllische Lage und lädt zum Relaxen, Sport oder Spaziergängen ein, zum anderen haben Sie alles fürs tägliche Leben unweit sehr gut erreichbar (öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, etc...).**

**Der Balkon, ein zusätzlich angemieteter Außenstellplatz ( 10 € monatlich) sowie ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschraum, Fahrradkeller und Trockenraum runden diese sehr schöne, ruhig gelegene Wohnung aus unserer Sicht perfekt ab.**

**VP azonosító: 24018022_N - 69151 Neckargemünd**

# Részletes felszereltség

**- helle Wohnung**
**- luftig, geräumige Gestaltung des Grundrisses**
**- Balkon**
**- Bad mit Badewanne, Waschbecken**
**- Gäste-WC extra**
**- Abstellkammer**
**- Abstellkammer auf Balkon**
**- Laminat**
**- Rollläden**
**- Öl**
**- Außenstellplatz ( 10 € monatlich)**
**- eigener Kellerraum**
**- gem. Waschküche**
**- gem. Fahrradkeller**
**- Hausgeld ca. 320 € monatlich**
**Die Wohnung ist sofort bezieh- und verfügbar !**

**VP azonosító: 24018022_N - 69151 Neckargemünd**

# Minden a helyszínrol

**Neckargemünd, liegt in einem der schönsten Teile des Neckartals, nur 10 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.**
**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". Neckargemünd 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 Neckargemünd ist sehr komfortabel, da sie durch die S-Bahn des Verkehrbundes 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.**

**VP azonosító: 24018022_N - 69151 Neckargemünd**

# További információ / adatok

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 13.12.2027.**
**Endenergieverbrauch beträgt 212.00 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.**
**Die Energieeffizienzklasse ist G.**

**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.**

**VP azonosító: 24018022_N - 69151 Neckargemünd**

# Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Barbara Busch**

**Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg**
**Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0**
**E-Mail: heidelberg@von-poll.com**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

**www.von-poll.com**