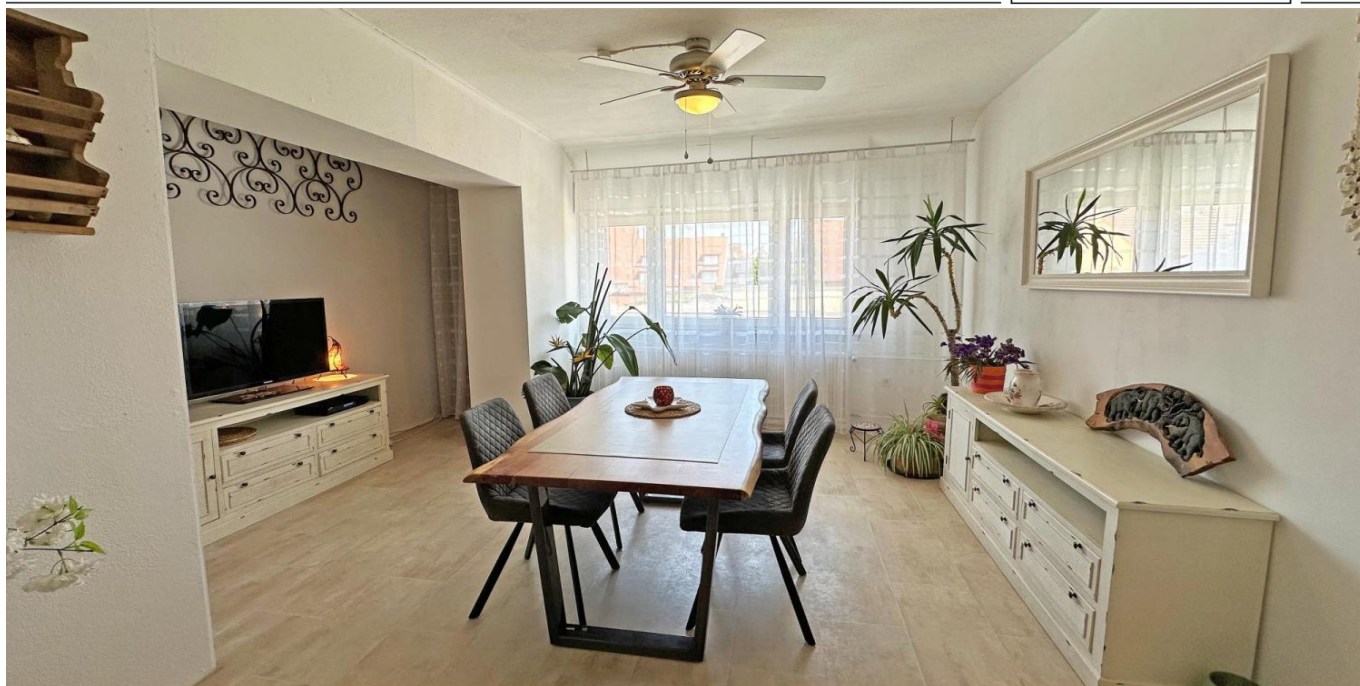


Edingen-Neckarhausen

## Stílusos családi ház teraszoázissal

VP azonosító: 25239632



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

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 144 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 25239632   |
| Hasznos lakótér | ca. 135 m² |
| Teto formája    | Nyeregteto |
| Szobák          | 4          |
| Hálósobák       | 2          |
| Fürdoszobák     | 2          |
| Építés éve      | 1908       |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 395.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2023                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély                        |

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 345.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1908                       |

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



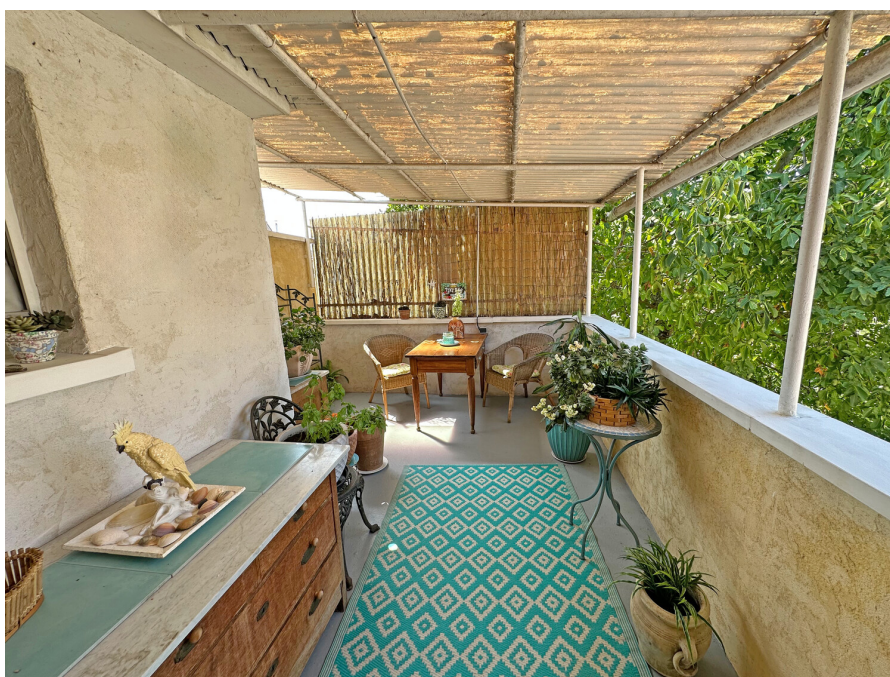
VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



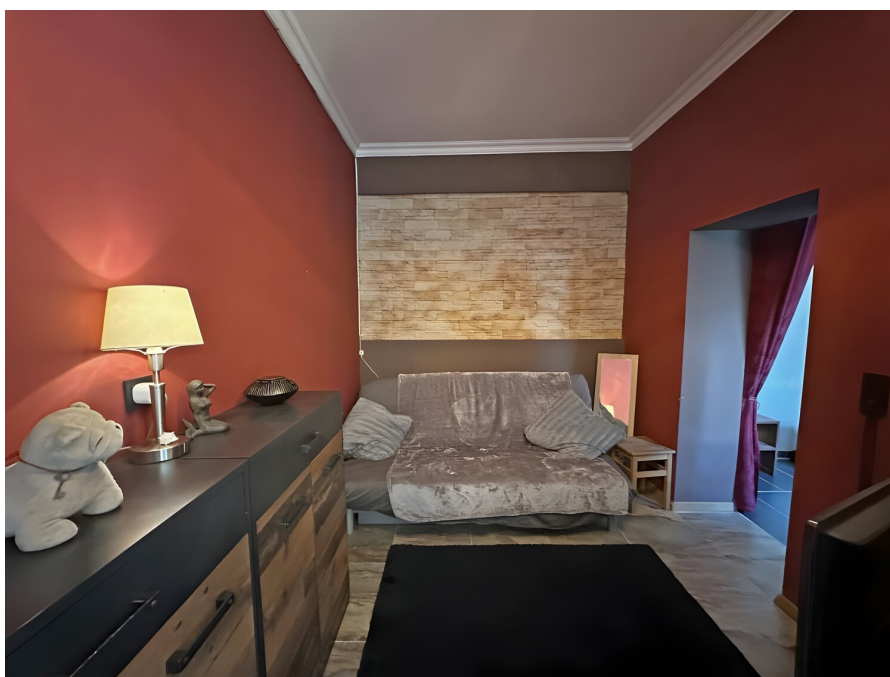
VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



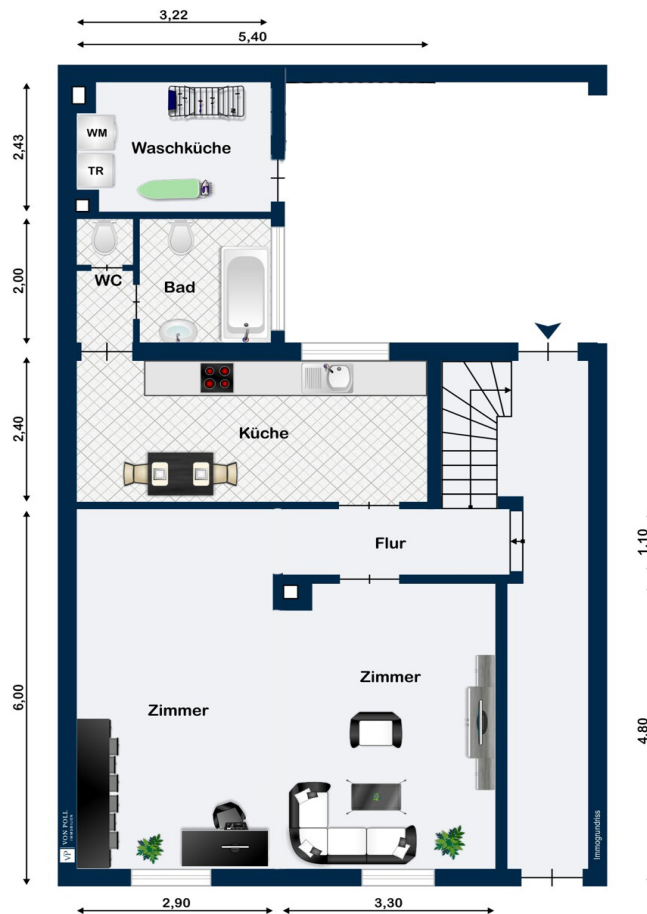
VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1908-ban épült családi ház körülbelül 135 m<sup>2</sup> lakóterületen kínál változatos felhasználási lehetőségeket, és átgondolt elrendezésével, valamint számos bájos részletével lenyugózó. Az ingatlan egy körülbelül 144 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és alkalmas párok és családok, valamint azok számára, akik szeretnék összeegyeztetni az életet és a munkát. Elrendezésének köszönhetően könnyen átalakítható kétlakásos házzá is, így az ingatlan rugalmasan alkalmazkodik a leendő lakók igényeihez. A földszinten egy tágas nappali található, amely számos ablakon keresztül természetes fénnel árasztja el magát, és változatos kialakítási lehetőségeket kínál. A mellette lévő, beépített konyha kellemes helyet teremt a közös főzéshez és étkezéshez. A földszint további fénypontja a 2010-ben modernizált zuhanyzós fürdőszoba, amely modern kényelmet garantál. Egy világos lépcső vezet az emeletre, ahol a hangulatos hálószoba bőséges magánéletet biztosít, míg a nappali társasági életre csábít. Ezenkívül található egy másik, kádval felszerelt fürdőszoba is, amely pihentető menekülést kínál a mindennapok elől. Mindkét fürdőszobában ablakok biztosítják a természetes fényt és a jó szellőzést. Különös elony a 2023-ban telepített gázfűtési rendszer, modern kondenzációs kazánnal és hatékony átfolyós vízmelegítővel, amely nemcsak kellemes meleget, hanem korszerű energiaellátást is biztosít. A központi fűtési rendszer garantálja az összes helyiség egyenletes fűtését. A házhoz fedett udvar tartozik, amely nyugalmat és magánéletet egyaránt kínál. Itt a szabadban pihenhet, vagy a teret különféle célokra használhatja. A praktikus fészer további tárolóhelyet biztosít, és ideális kerti szerszámok, kerékpárok vagy egyéb tárgyak tárolására. Az ingatlan kiváló állapotban van; minden karbantartási munkát gondosan végeztek. Külön elony a bőséges tárolóhely, amely a házban található különféle tárolási lehetőségeknek köszönhetően rendelkezésre áll. Ne hagyja ki ezt a különleges lehetőséget, és egyeztessen időpontot még ma, hogy felfedezhesse ennek az egyedülálló háznak a számos elonyét!

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 345.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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