

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Áttekintés

VP azonosító	25239632	Vételár	395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 135 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1908	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	345.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1908

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



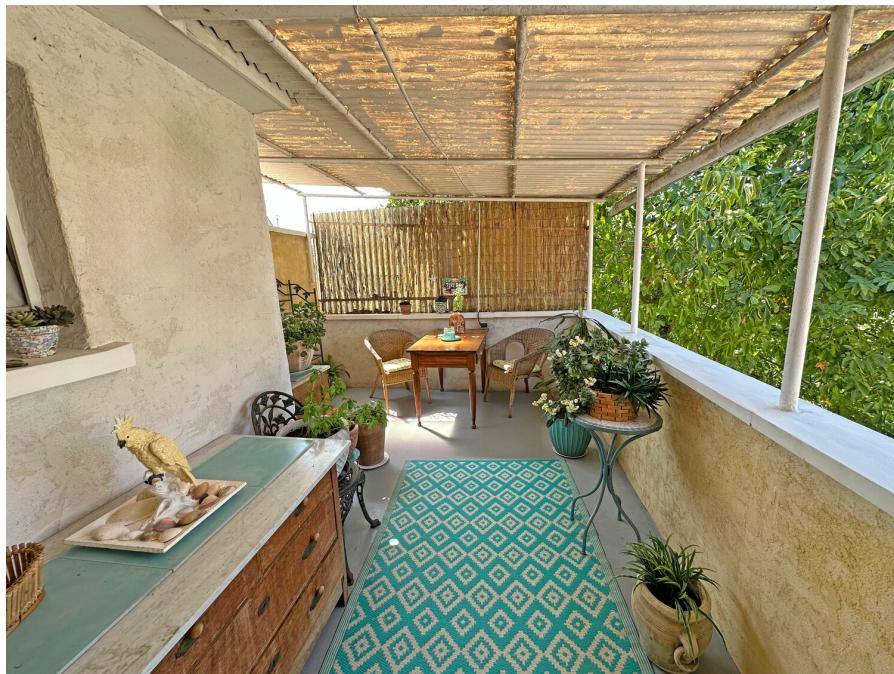
VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



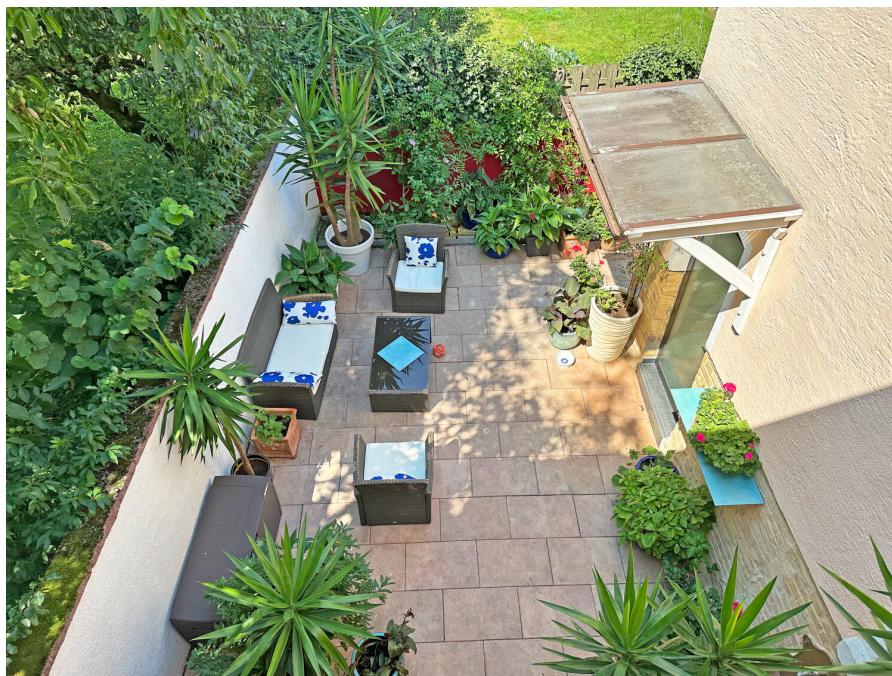
VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## 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



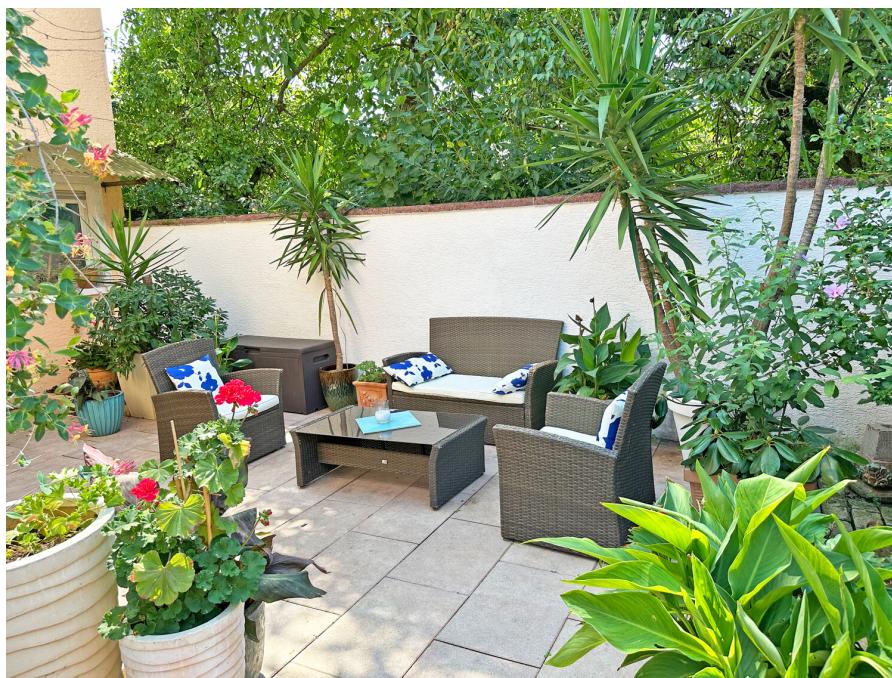
VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Az ingatlan



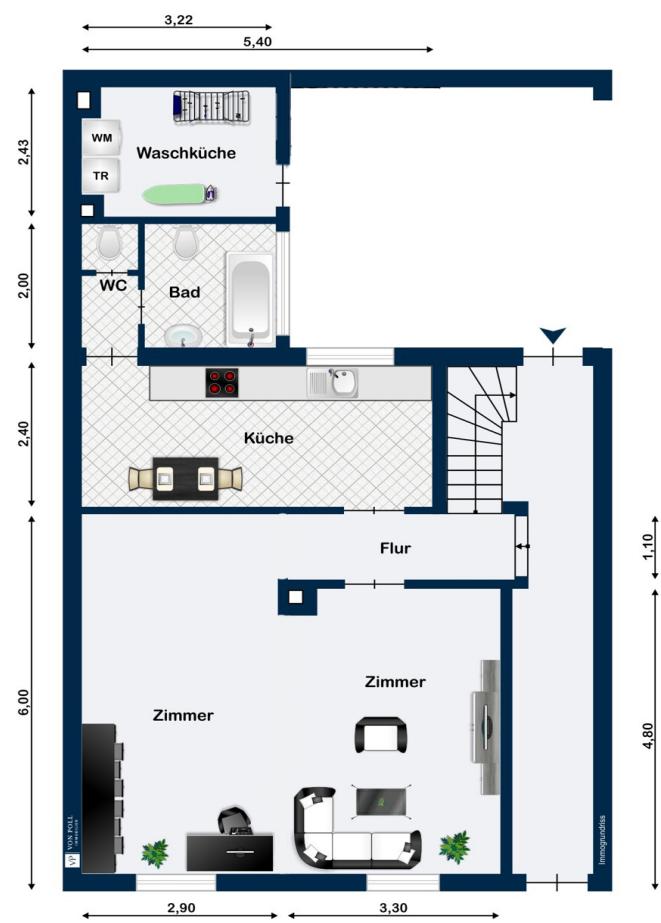
VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## 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 elso 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 lenyugözo. 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 leendo lakók igényeihez. A földszinten egy tágas nappali található, amely számos ablakon keresztül természetes fényel árasztja el magát, és változatos kialakítási lehetőségeket kínál. A mellette lévo, beépített konyha kellemes helyet teremt a közös fozáshez és étkezéshez. A földszint további fénypontja a 2010-ben modernizált zuhanyzós fürdoszoba, amely modern kényelmet garantál. Egy világos lépcso vezet az emeletre, ahol a hangulatos hálószoba boséges magánéletet biztosít, míg a nappali társasági életre csábít. Ezenkívül található egy másik, káddal felszerelt fürdoszoba is, amely pihentető menekülést kínál a minden napok elol. Mindkét fürdoszobában ablakok biztosítják a természetes fényt és a jó szellozést. Különös elony a 2023-ban telepített gázfutási rendszer, modern kondenzációs kazánnal és hatékony átfolyós vízmelegítővel, amely nemcsak kellemes meleget, hanem korszerű energiaellátást is biztosít. A központi futási rendszer garantálja az összes helyiség egyenletes futését. 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 boséges tárolóhely, amely a házban található különféle tárolási lehetőségeknek köszönhetően rendelkezésre áll. Ne hagyja ki ezt a különleges lehetőséget, és egyeztessen idopontot még ma, hogy felfedezhesse ennek az egyedülálló háznak a számos elonyét!

VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Minden a helyszínrol

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 Straßenbahnenlinie 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 Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 felelősségteljesítéséhez*

---

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