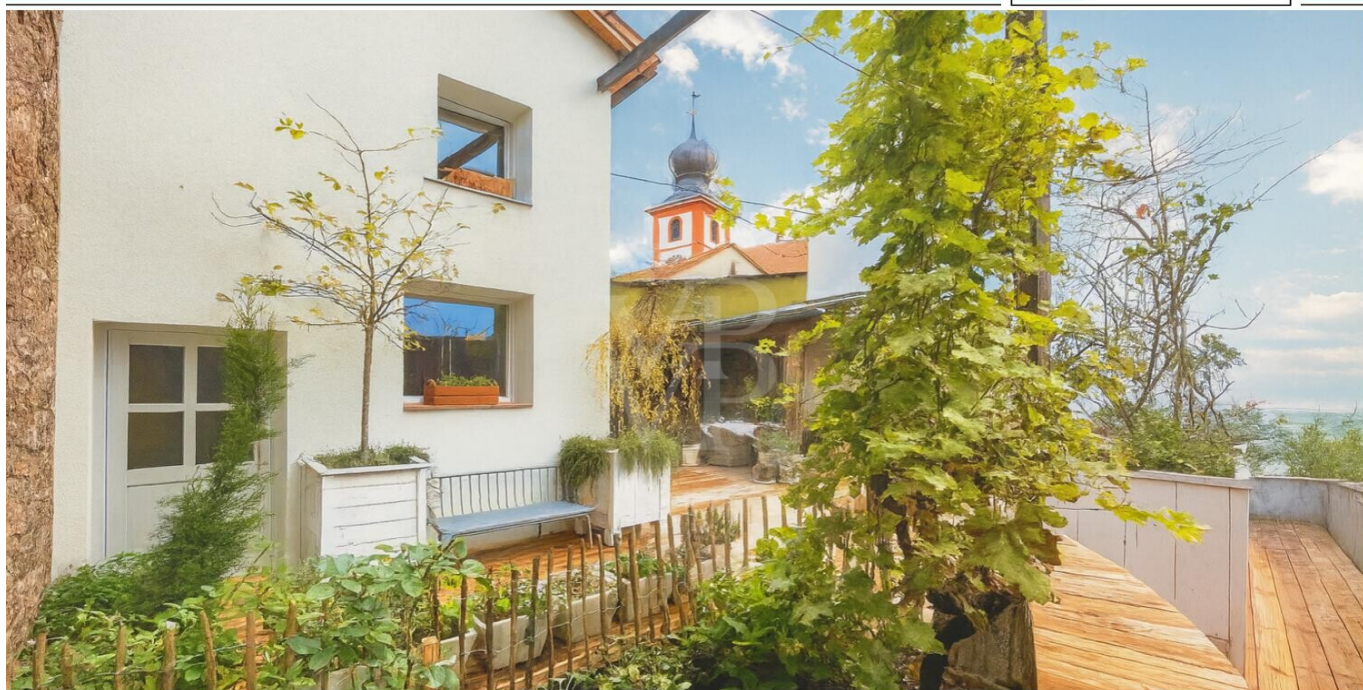


Edingen-Neckarhausen

Teljesen felújított, történelmi foépület bájjal és modernséggel

VP azonosító: 25018033



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 310 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 250 m²

VP azonosító: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

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

VP azonosító: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Áttekintés

VP azonosító	25018033	Vételár	890.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 310 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1900		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló	Modernizálás / felújítás	2025
		Az ingatlan állapota	Újszeru
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz

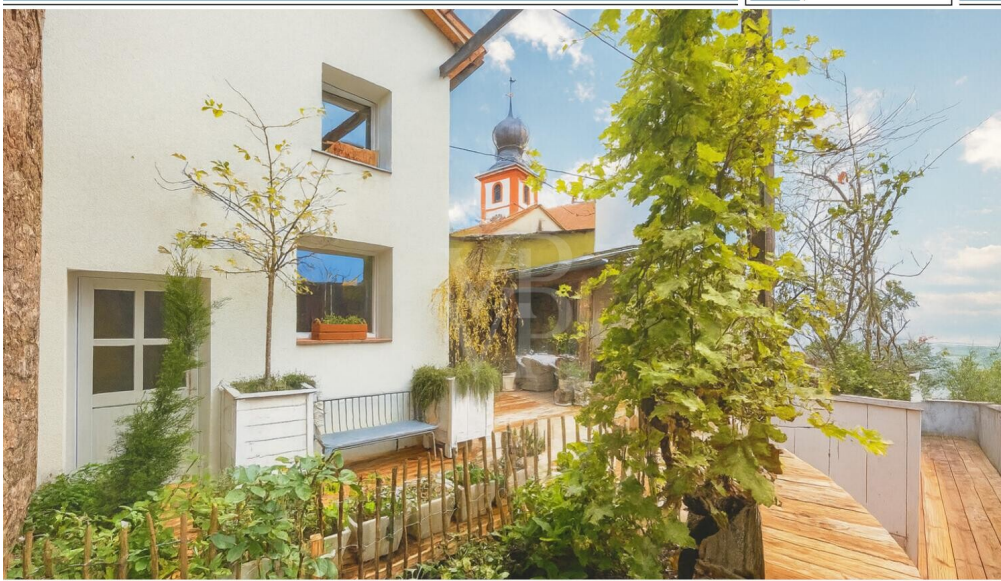
VP azonosító: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Hoszivattyú		

VP azonosító: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Az első benyomás

Dieses denkmalgeschützte Einfamilienhaus wurde 2025 mit höchstem Anspruch vollständig saniert. Auf rund 305 m² Wohnfläche vereinen sich historische Architektur und modernste Technik zu einem großzügigen, zeitgemäßen Zuhause mit besonderem Charakter.

Das ca. 250 m² große Grundstück bietet eine ruhige und grüne Umgebung. Eine großzügige Terrasse und ein Carport sorgen für zusätzlichen Komfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die sanierte Wohnfläche umfasst acht helle Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – darunter ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, eine stilvolle Bibliothek sowie Räume, die sich ideal als Gäste- oder Kinderzimmer eignen. Drei moderne Bäder sowie eine effiziente Fußbodenheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe bieten hohen Komfort und nachhaltiges Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist die maßgefertigte Einbauküche mit einem exklusiven Lacanche-Herd mit drei Flammen und Teppanyaki-Grill, der Funktionalität und anspruchsvolles Design perfekt vereint, ideal für Kochliebhaber und gesellige Abende.

Das Innenraumkonzept überzeugt durch hochwertige Materialien wie edles Parkett aus sibirischer Lärche, Sichtbetonelemente und eleganten Kalkputz. Die neu gefertigte, handwerklich hochwertig ausgeführte Holztreppe fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein.

Das Haus befindet sich in neuwertigem Zustand. Die Sanierung wurde mit großer Sorgfalt und unter denkmalpflegerischen Vorgaben umgesetzt und garantiert damit

sowohl hohen Wohnkomfort als auch langfristige Wertbeständigkeit.

Ein Zuhause, das historischen Charme, moderne Technik und exklusives Design in idealer Weise vereint.

VP azonosító: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Részletes felszereltség

- Denkmalgeschütztes Anwesen, 2025 umfassend und hochwertig saniert
- Ruhige, grüne Lage mit gleichzeitig zentraler Anbindung
- Großzügige, vollständig sanierte Wohnfläche mit rund 305 m²
- Handwerklich gefertigte, elegante Holztreppe
- Moderne Wärmepumpe mit effizienter Fußbodenheizung
- Geräumiger Carport mit zusätzlichem Stellplatz
- Große, hochwertige Einbauküche mit exklusivem Lacanche-Herd
- Edler Kalkputz für ein natürliches Raumklima
- Hochwertiger Parkettboden aus sibirischer Lärche kombiniert mit Sichtbetonelementen
- Weitläufige, sonnige Terrassenfläche mit viel Gestaltungsspielraum
- Neue, energieeffiziente Fenster

VP azonosító: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Minden a helyszínrol

Edingen-Neckarhausen, Neckarhausen speziell, liegt in der Oberrheinischen Tiefebene, die für ihre ausgezeichneten klimatischen Verhältnisse mit milden Wintern und warmen Sommern bekannt ist. Direkt am Neckar gelegen liegt Edingen-Neckarhausen zwischen Mannheim und Heidelberg und bildet mit ca. 10 km Entfernung zu beiden Städten die goldene Mitte. Durch zahlreiche Vereine, kulturelle und gesellschaftliche Angebote, lässt die Gemeinde für Jung und Alt keine Wünsche offen. Kindergärten, Grundschule, Realschule und Gesamtschule sind alle ortsansässig. Das nächste Gymnasium sowie ein Freibad befinden sich in Ladenburg. Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) - für die "kleinen" Wege - ist gut strukturiert und aufeinander abgestimmt. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Neckars. Das Neckarufer lädt zu langen Spaziergängen und Fahrradtouren abseits des Verkehrs ein. Außerdem liegt die Immobilie in der Nähe einer Fähre. Weitere Annehmlichkeiten, die den Standort in Edingen-Neckarhausen auszeichnen, sind ein Gourmetrestaurant, ein Schwimmbad, das nur 300 Meter entfernt ist, und Naherholungsmöglichkeiten auf beiden Seiten des Neckars, in Neckarhausen und auf den Ladenburger Wiesen. Zudem gibt es eine gute Fahrradverbindung nach Heidelberg und Mannheim.

VP azonosító: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

További információ / adatok

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: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com