

Neckargemünd

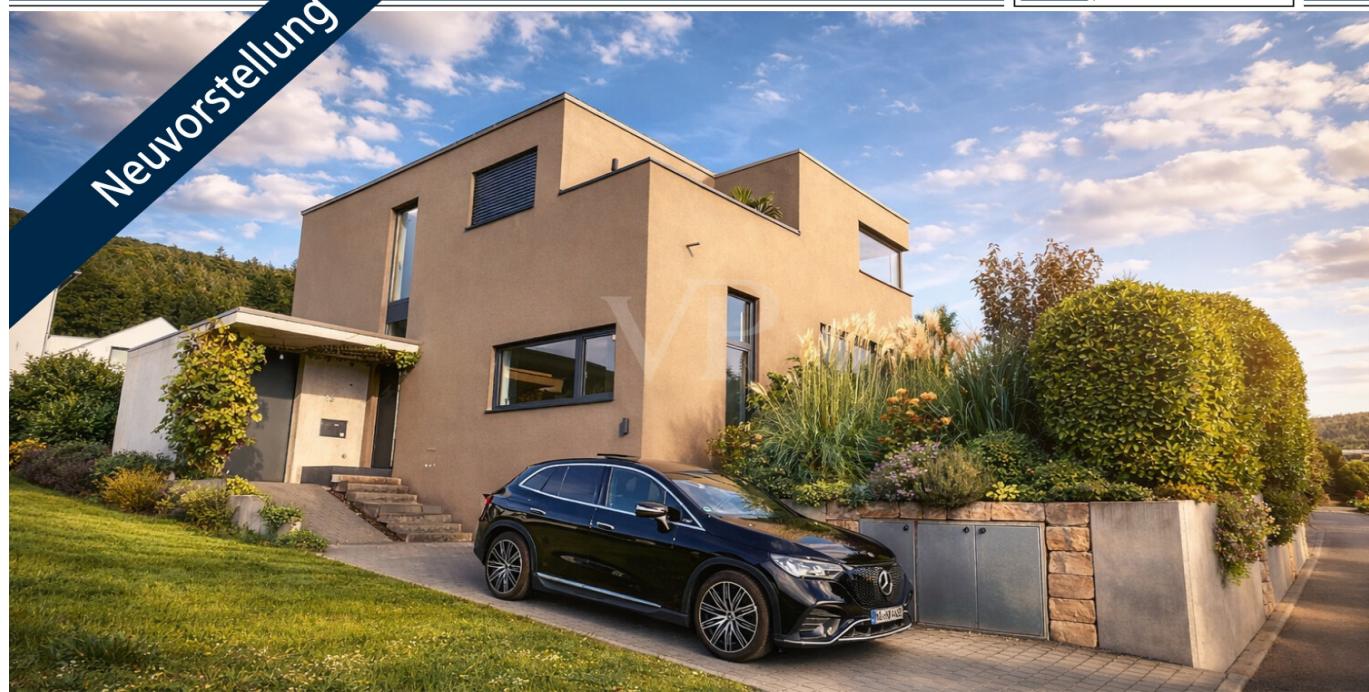
## Exklusives Architektenhaus mit Design-Highlights und offenem Wohnkonzept

*Codice oggetto: 26018003*

Neuvorstellung



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 417 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26018003
Superficie netta	ca. 208 m <sup>2</sup>
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.050.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	36.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2028	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## La proprietà



Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## La proprietà



Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## La proprietà



Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## La proprietà



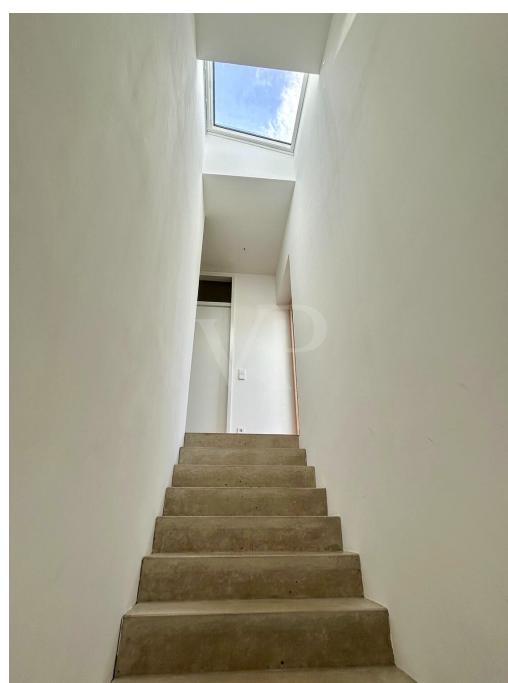
Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## La proprietà



Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## La proprietà



Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## La proprietà



Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## La proprietà



Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## La proprietà



Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## La proprietà



Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## La proprietà



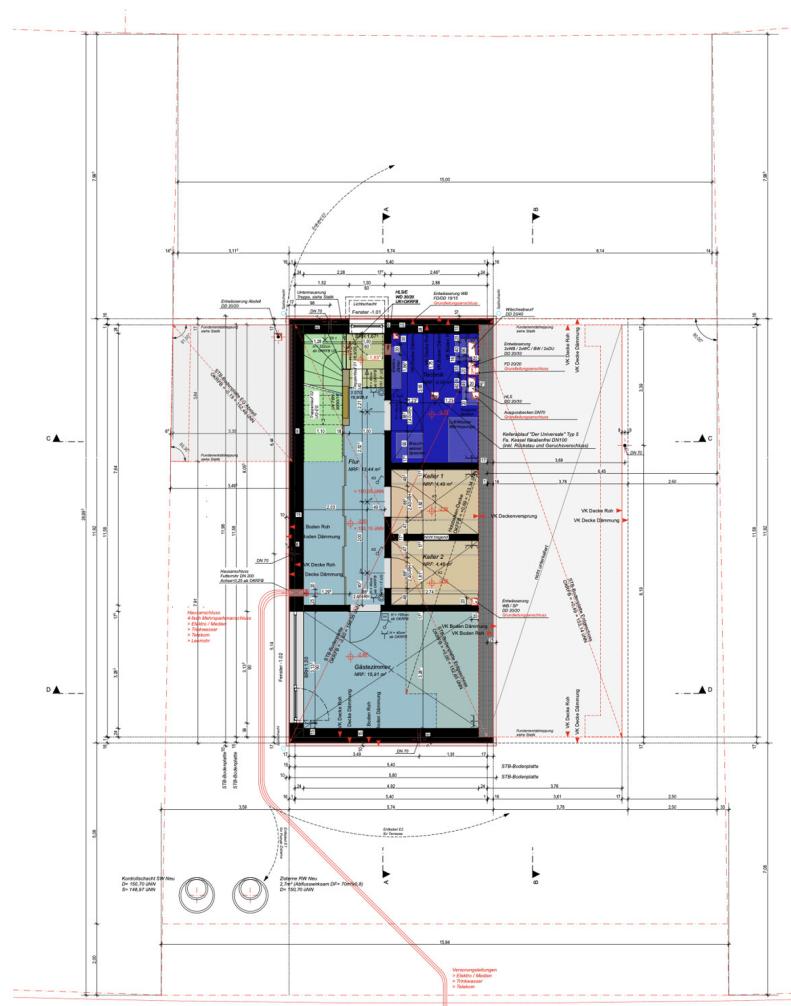
Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

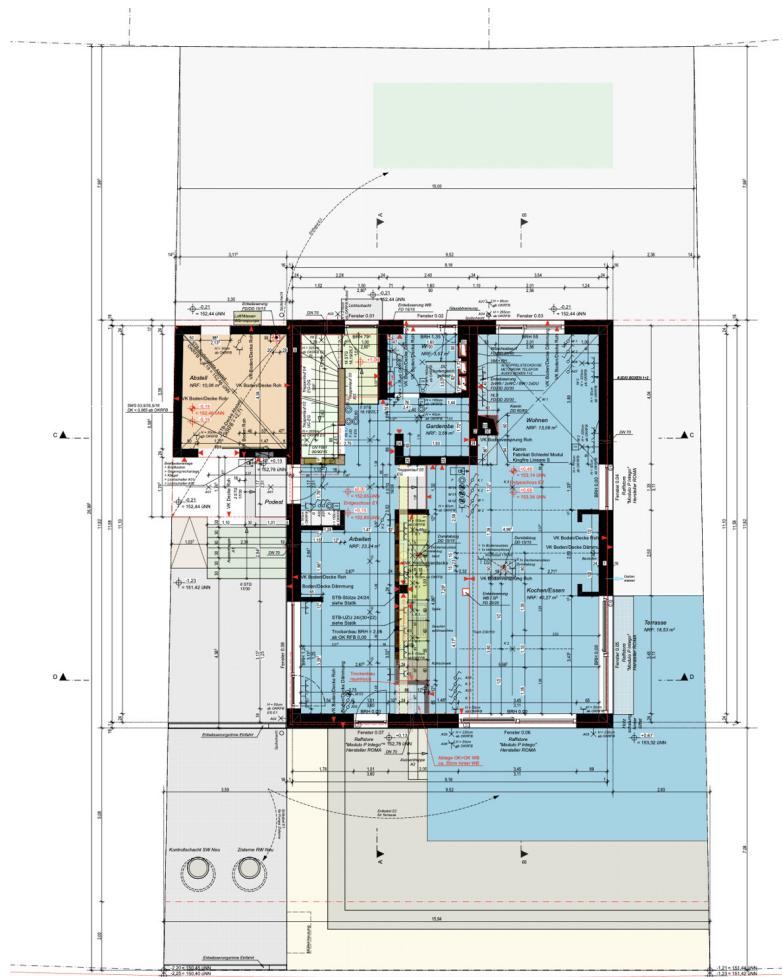
## La proprietà

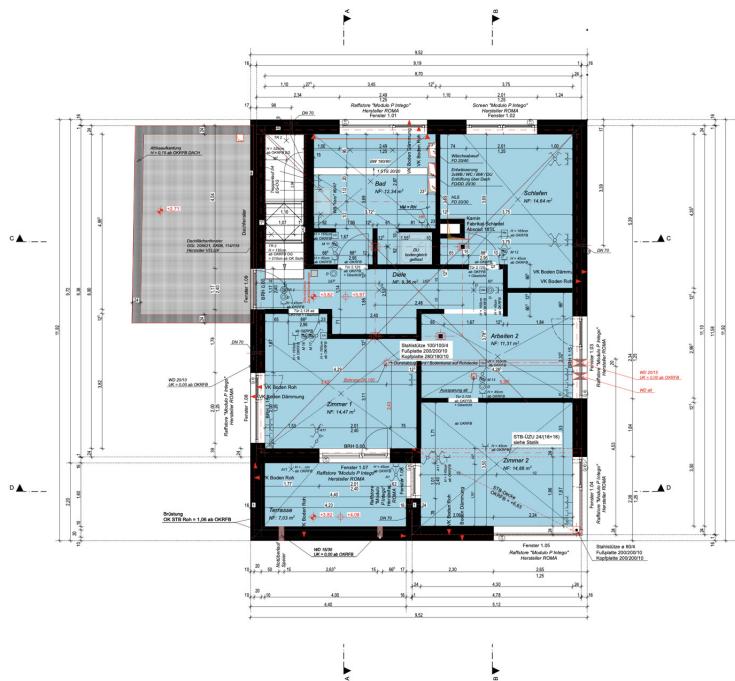


**Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd**

# Planimetrie







Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint moderne Architektur, großzügige Raumkonzepte und eine hochwertige Ausstattung zu einem Wohnambiente der Extraklasse. Auf ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 417 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das höchste Ansprüche an Design, Komfort und Lebensqualität erfüllt.

Das im Jahr 2018 fertiggestellte Objekt präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand und befindet sich in einer gehobenen Wohnlage. Die Immobilie wurde nach aktuellen Bau- und Energiestandards als Niedrigenergiehaus errichtet und überzeugt durch eine effiziente Bauweise sowie eine leistungsstarke Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer modernen Zentralheizung – für ein angenehmes Raumklima und dauerhaft niedrige Energiekosten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Architektur spürbar: Großzügige, bodentiefe Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen dem stilvollen Innenbereich und dem liebevoll angelegten, grün bepflanzten Garten. Teilweise sichtbare Betonwände sowie architektonisch gestaltete Sichtbetontreppen setzen markante Designakzente und bilden in Kombination mit dem edlen Parkettboden einen spannenden Kontrast zwischen moderner Klarheit und wohnlicher Wärme.

### Erdgeschoss – Offenes Wohnen, Kochen & Arbeiten

Im Erdgeschoss begeistert der großzügige offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche, der als Herzstück des Hauses fungiert und ideale Voraussetzungen für geselliges Beisammensein sowie entspanntes Familienleben bietet. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen offen integrierten Arbeitsplatz, der sich perfekt für Homeoffice, Organisation oder kreative Tätigkeiten eignet und sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept einfügt.

Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein separates Duschbad, welches sowohl Gästen als auch dem Alltag höchsten Komfort bietet. Eine praktisch integrierte Garderobenlösung im Eingangsbereich sorgt für Ordnung und bietet ausreichend Stauraum für Jacken, Schuhe und Alltagsutensilien. Der hochwertige Parkettboden in allen Wohnbereichen sorgt in Kombination mit der komfortablen Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohngefühl und eine gleichmäßige

Wärmeverteilung.

#### Obergeschoss – Großzügige Rückzugsräume mit beeindruckender Raumhöhe

Das Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem außergewöhnlichen Raumgefühl. Die beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,30 Metern verleiht dieser Etage eine besondere Großzügigkeit und schafft eine helle, luftige Wohnatmosphäre.

Hier befinden sich drei lichtdurchflutete Schlafzimmer, ein hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit komfortabler Badewanne und großzügiger Dusche sowie ein offener Arbeitsbereich, der sich ideal als weiteres Homeoffice, Lesezone oder Lounge-Bereich eignet. Auch auf dieser Ebene sorgen edle Parkettböden in Verbindung mit der Fußbodenheizung für höchsten Wohnkomfort und ein behagliches Raumklima.

#### Kellergeschoss – Funktionalität & flexible Nutzung

Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot auf ideale Weise. Hier stehen Ihnen ein Technikraum, zwei separate Kellerräume sowie ein attraktives Gästezimmer beziehungsweise Büro zur flexiblen Nutzung zur Verfügung. Ob als Homeoffice, Gästebereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum, diese Ebene bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

#### Außenbereich – Komfort trifft Gartenidylle

Der liebevoll angelegte Garten bildet eine grüne Wohlfühlloase und lädt zum Entspannen sowie zu geselligen Stunden im Freien ein. Für die komfortable Pflege sorgt eine Zisterne mit automatischer Gartenbewässerung, die eine nachhaltige und effiziente Wassernutzung ermöglicht.

Ein separater Außen-Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und Outdoor-Equipment. Zusätzlich stehen Ihnen ein bis zwei Stellplätze für PKW direkt am Haus zur Verfügung und runden das komfortable Gesamtangebot ab. Qualität, Komfort & Einzug ohne Renovierungsaufwand Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik sowie eine sehr gute Dämmung stehen für die erstklassige Bauqualität dieses Hauses.

Die neuwertige Substanz ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne Renovierungsaufwand, ein echtes „Einziehen und Wohlfühlen“-Objekt.

Diese Architektenvilla richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die ein modernes, hochwertiges Zuhause in attraktiver Lage suchen und besonderen Wert auf Design, Großzügigkeit, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort legen.

Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## Dettagli dei servizi

- Exklusives Architektenhaus in moderner, massiver Bauweise mit hoher Speichermasse (auch im Hochsommer angenehm kühle Wohnbereiche)
- Baujahr 2018 – nahezu neuwertiger Zustand
- Ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 417 m<sup>2</sup> Grundstück
- Niedrigenergiehaus nach aktuellen Bau- und Energiestandards
- Offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit hohem Glasflächenanteil und großzügiger Deckenhöhe von ca. 3 m - 3,60 m
- Teilweise Sichtbetonwände als architektonisches Gestaltungselement
- Hochwertige, gesunde Wohnmaterialien: Feinsteinzeug, Escheparkett sowie atmungsaktive, feuchtigkeitsregulierende Silikatfarben
- Großformatige Steinzeugfliesen im gesamten Erdgeschoss sowie in den Bädern an Wänden und Böden, edle Bisazza-Mosaikfliesen in Küche und Bädern
- Hochwertige Parkettaböden in Wohn- und Schlafräumen
- Maßgefertigte Schreinereinbauten im Elternschlafzimmer und im Bad im Obergeschoss
- Massive Innentüren mit Esche-Umfassung, Edelstahl-Türarmaturen sowie hochwertige Stahlzargen mit Glasoberlichtern im Obergeschoss
- Hochwertige Holz-Alu-Fensterelemente mit elektrischen Jalousien (Roma)
- Raumhohe Schiebeelemente im Wohn- und Essbereich
- Durchdachtes Belichtungs- und Belüftungskonzept mit sehr guter Durchlüftung auf allen Ebenen
- Elektrisch öffnbares, ferngesteuertes Oberlicht im Treppenhaus
- Moderne Küchenzeile in Übertiefe mit eingelassenen Spülbecken und Kochfeldern (Gas und Ceran)
- Netzwerkanschlüsse in allen Räumen mit Serverrack im Technikraum (WLAN optional)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe, effiziente Zentralheizung und Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafbereichen
- Misch-/Quellwasser aus Neckargemünd mit geringen Kalkwerten und sehr guter Wasserqualität
- Moderne Tageslichtbäder
- Gästezimmer/Büro im Untergeschoss (flexibel nutzbar) sowie Kellerräume
- Liebevoll angelegter Garten
- Außen-Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte
- 1–2 PKW-Stellplätze direkt am Haus
- Sofort bezugsfertig

Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd

## Tutto sulla posizione

Neckargemünd liegt idyllisch im Rhein-Neckar-Kreis, nur wenige Kilometer von der Universitätsstadt Heidelberg entfernt. Die Stadt erstreckt sich entlang des Neckars und ist von den bewaldeten Hängen des Odenwalds umgeben, eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Kleingemünd in einem modernen Neubaugebiet mit sehr ruhiger Wohnatmosphäre. Die Lage ist geprägt von Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr und bietet dadurch ein besonders entspanntes und familienfreundliches Umfeld. Wald und Wiesen grenzen nahezu direkt an die Nachbarschaft und laden zu Spaziergängen und Erholung in der Natur ein. Ein besonders reizvoller Wanderweg führt von hier aus bis nach Neckarsteinach.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar; Supermärkte und Drogeriemärkte wie Rewe, dm und Aldi befinden sich in der näheren Umgebung. Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung sind ebenfalls gut erreichbar. Das überregional bekannte Terrassenschwimmbad sorgt zusätzlich für einen hohen Freizeitwert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die S-Bahn des Verkehrsverbund Rhein-Neckar erreichen Sie Heidelberg im 20-Minuten-Takt. Zudem ermöglichen die Bundesstraßen B37 und B45 eine schnelle Anbindung nach Heidelberg, Mannheim und in die gesamte Rhein-Neckar-Region.

Diese Lage vereint modernes Wohnen in ruhiger, naturnaher Umgebung mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Berufspendler und Eigennutzer.

**Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd**

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 26018003 - 69151 Neckargemünd**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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