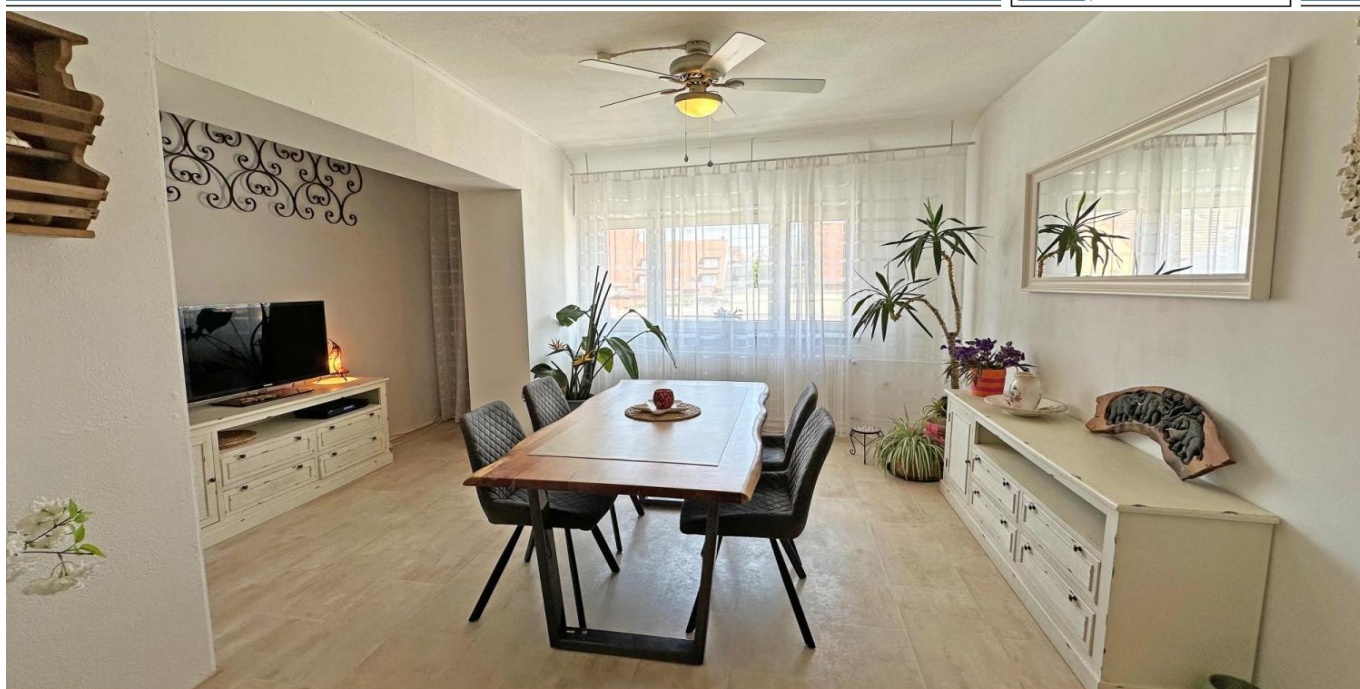


Edingen-Neckarhausen

## Elegante casa indipendente con oasi di terrazza

Codice oggetto: 25239632



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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 144 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- 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: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25239632    |
| Superficie netta    | ca. 135 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 4           |
| Camere da letto     | 2           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1908        |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 395.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone              |

Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.08.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 345.80 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1908                             |



Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

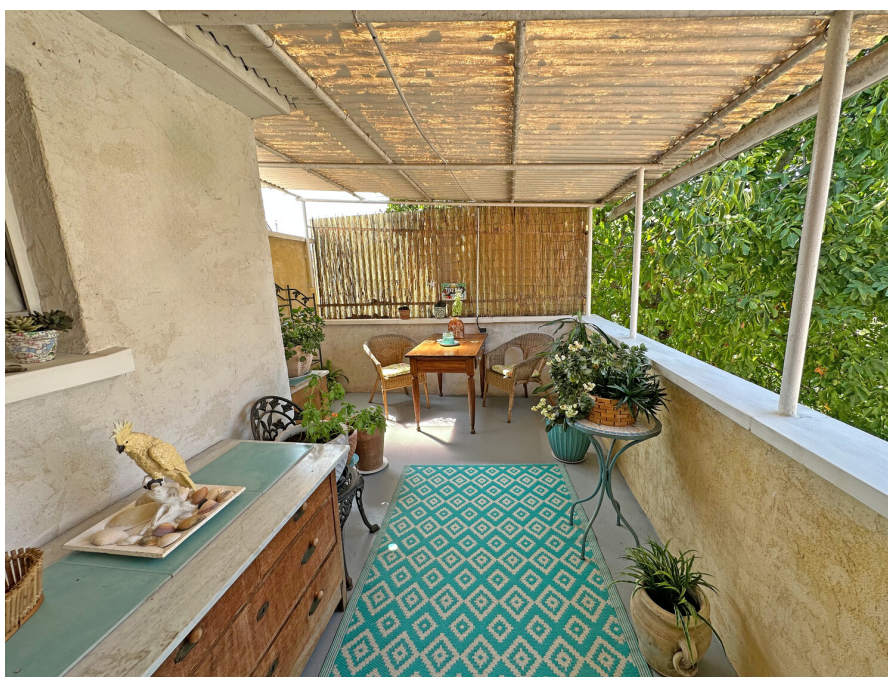
## La proprietà





Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà





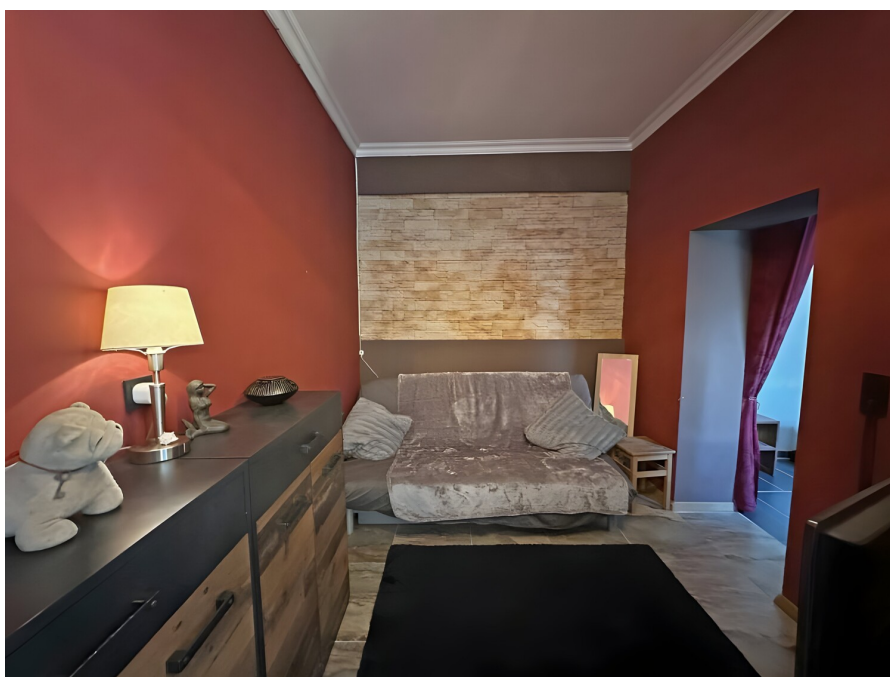
Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

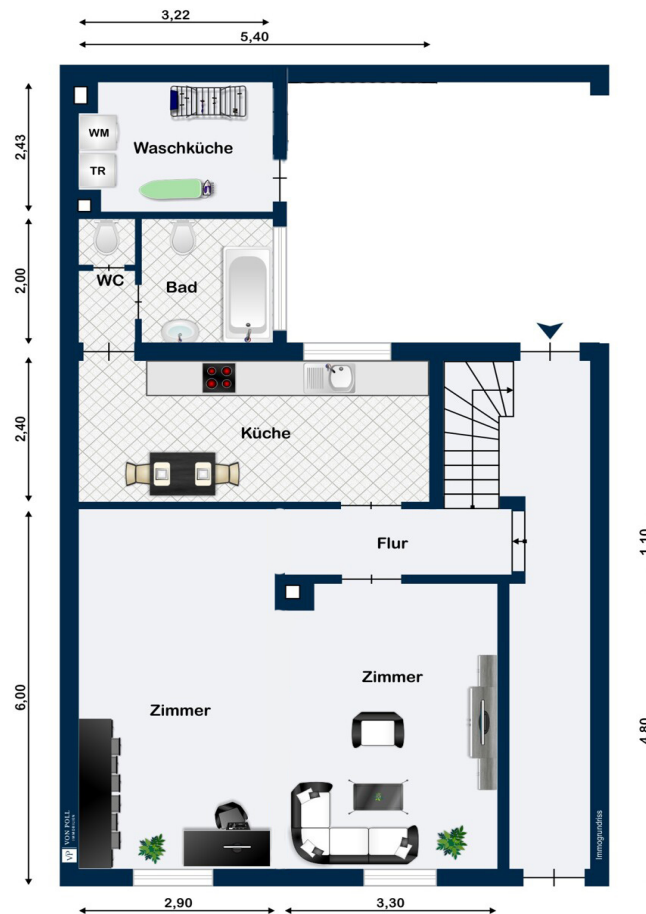
## La proprietà





Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1908, offre una varietà di utilizzi su circa 135 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e colpisce per la sua distribuzione ben studiata e i numerosi dettagli di charme. La proprietà si trova su un terreno di circa 144 m<sup>2</sup> ed è adatta a coppie e famiglie, così come a coloro che desiderano combinare vita e lavoro. Grazie alla sua distribuzione, anche la conversione in una casa bifamiliare è facilmente realizzabile, consentendo all'immobile di adattarsi in modo flessibile alle esigenze dei suoi futuri inquilini. Al piano terra si trova un ampio soggiorno, inondato di luce naturale grazie alle sue numerose finestre, che offre diverse possibilità di progettazione. L'adiacente cucina attrezzata crea un piacevole spazio per cucinare e cenare insieme. Un altro punto forte del piano terra è il bagno con doccia, rimodernato nel 2010, che garantisce un comfort contemporaneo. Una luminosa scala conduce al piano superiore, dove l'accogliente camera da letto offre ampia privacy, mentre il soggiorno invita alla socializzazione. Inoltre, c'è un altro bagno dotato di vasca, che offre una rilassante fuga dalla vita quotidiana. Entrambi i bagni sono dotati di finestre che garantiscono luce naturale e una buona ventilazione. Un punto di forza particolare è l'impianto di riscaldamento a gas, installato nel 2023, con una moderna caldaia a condensazione e un efficiente scaldabagno istantaneo, che garantisce non solo un calore confortevole, ma anche un approvvigionamento energetico moderno. L'impianto di riscaldamento centralizzato garantisce un riscaldamento uniforme di tutti gli ambienti. La casa comprende un cortile riparato, che offre tranquillità e privacy. Qui è possibile rilassarsi all'aperto o utilizzare lo spazio per vari scopi. Un pratico capanno offre ulteriore spazio di stoccaggio ed è ideale per riporre attrezzi da giardino, biciclette o altri oggetti. L'immobile è in ottime condizioni; tutti i lavori di manutenzione sono stati eseguiti con cura. Un vantaggio particolare è l'ampio spazio di stoccaggio disponibile, grazie alle diverse soluzioni di stoccaggio in tutta la casa. Non perdere questa speciale opportunità e prenota oggi stesso un appuntamento per una visita per scoprire di persona i numerosi vantaggi di questa casa unica!

Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25239632 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Partner di contatto

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

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

---

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