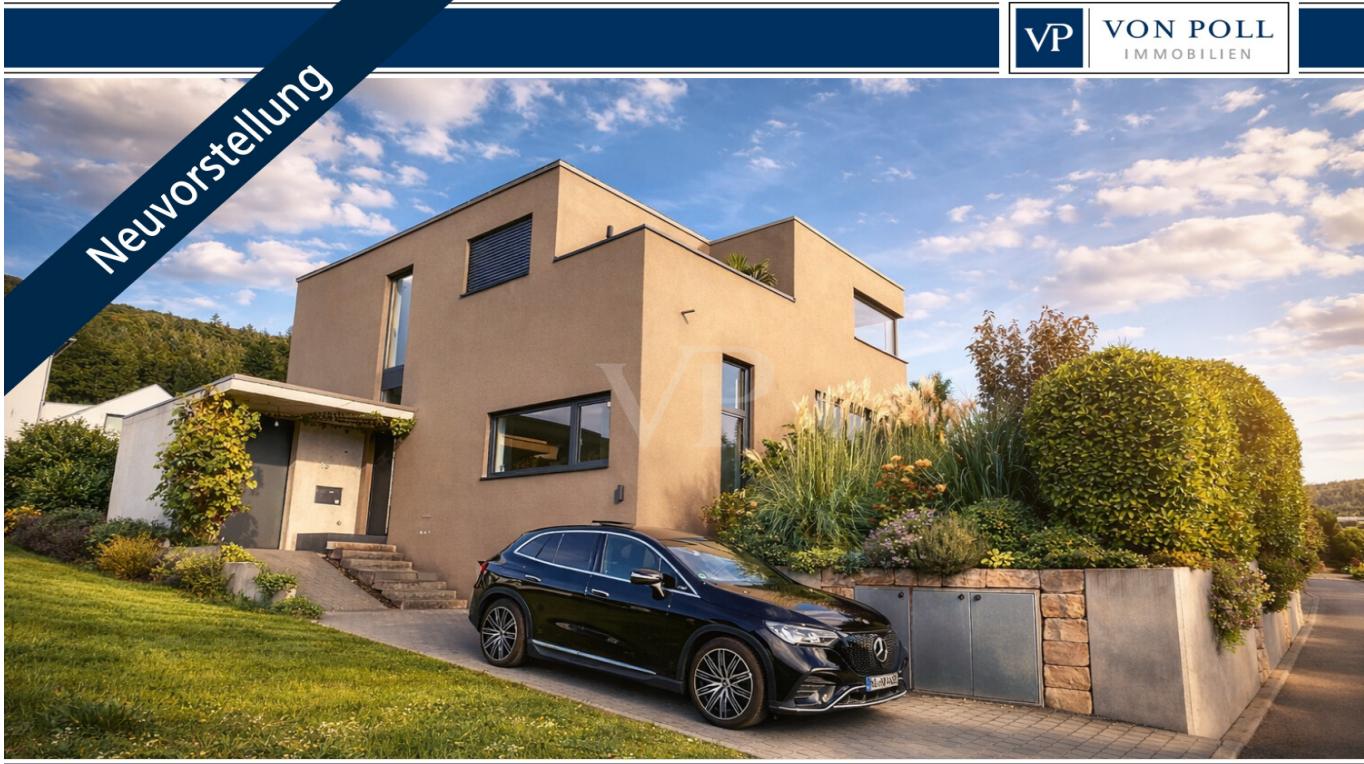


Neckargemünd

Exklusives Architektenhaus mit Design-Highlights und offenem Wohnkonzept

Número da propriedade: 26018003

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • ÁREA: ca. 208 m² • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 417 m²

Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

Numa vista geral

Número da propriedade	26018003	Preço de compra	1.050.000 EUR
Área	ca. 208 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5.5		
Quartos	4		
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2018	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	36.90 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	15.06.2028	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

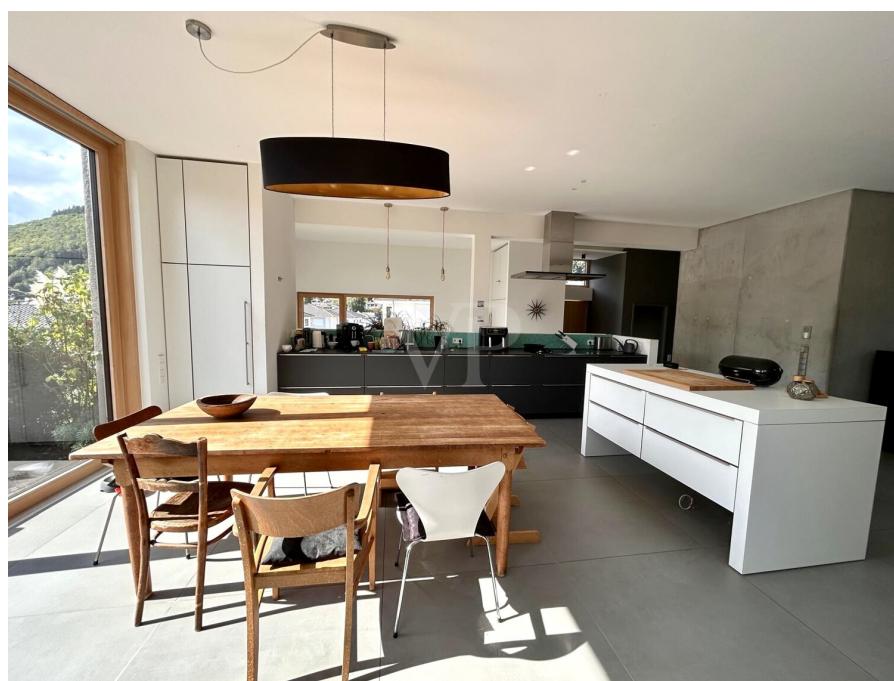
Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

O imóvel



Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

O imóvel



Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

O imóvel



Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

O imóvel



Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

O imóvel



Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

O imóvel



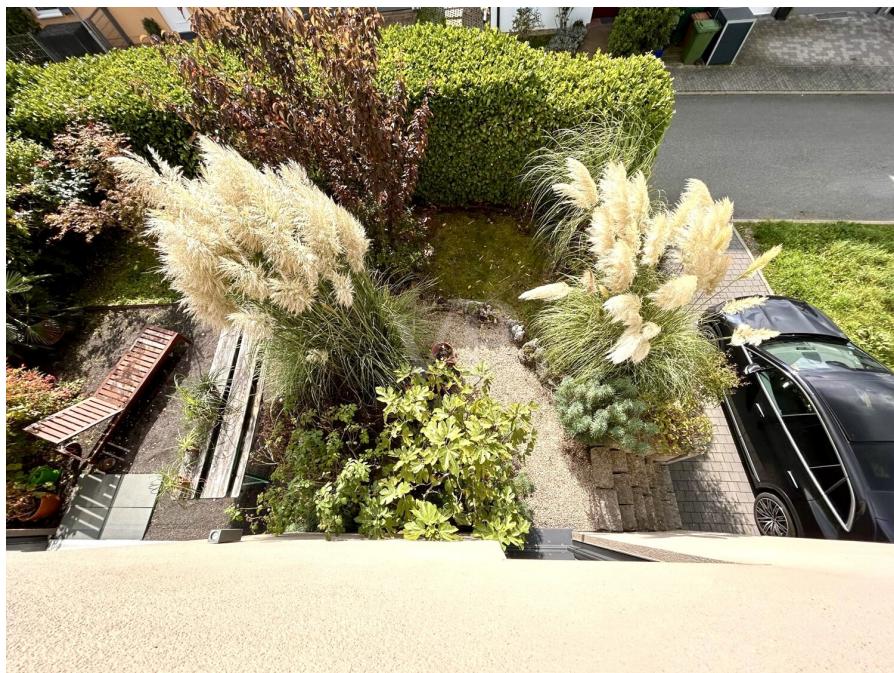
Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

O imóvel



Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

O imóvel



Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

O imóvel



Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

O imóvel



Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

O imóvel



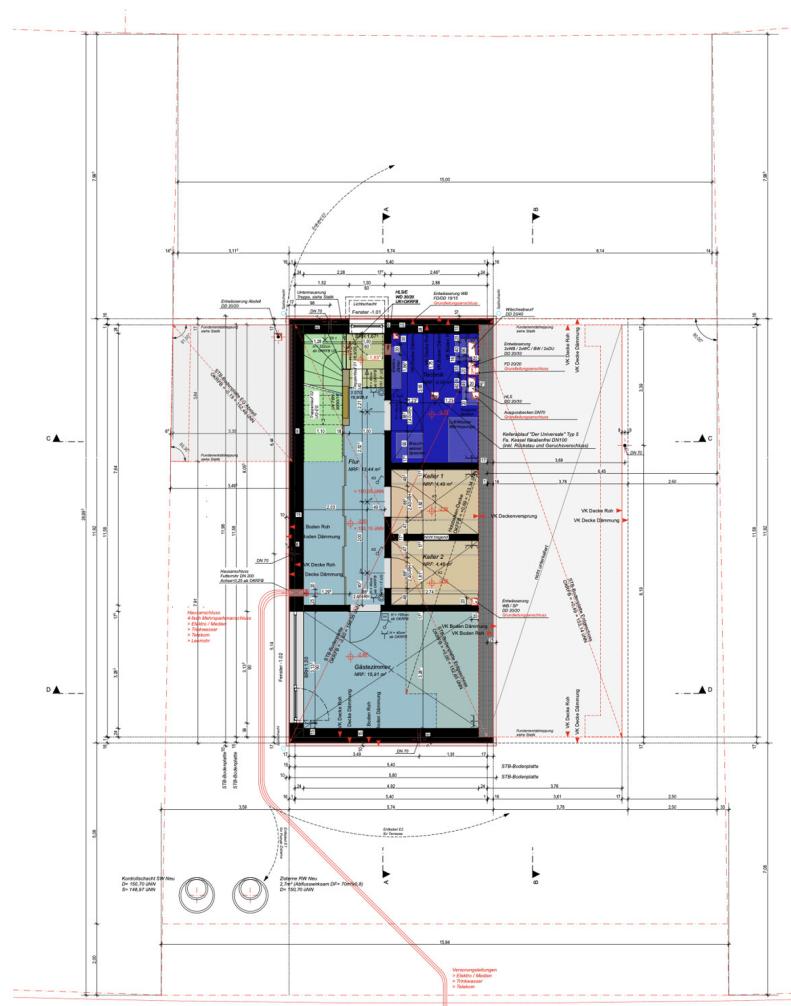
Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

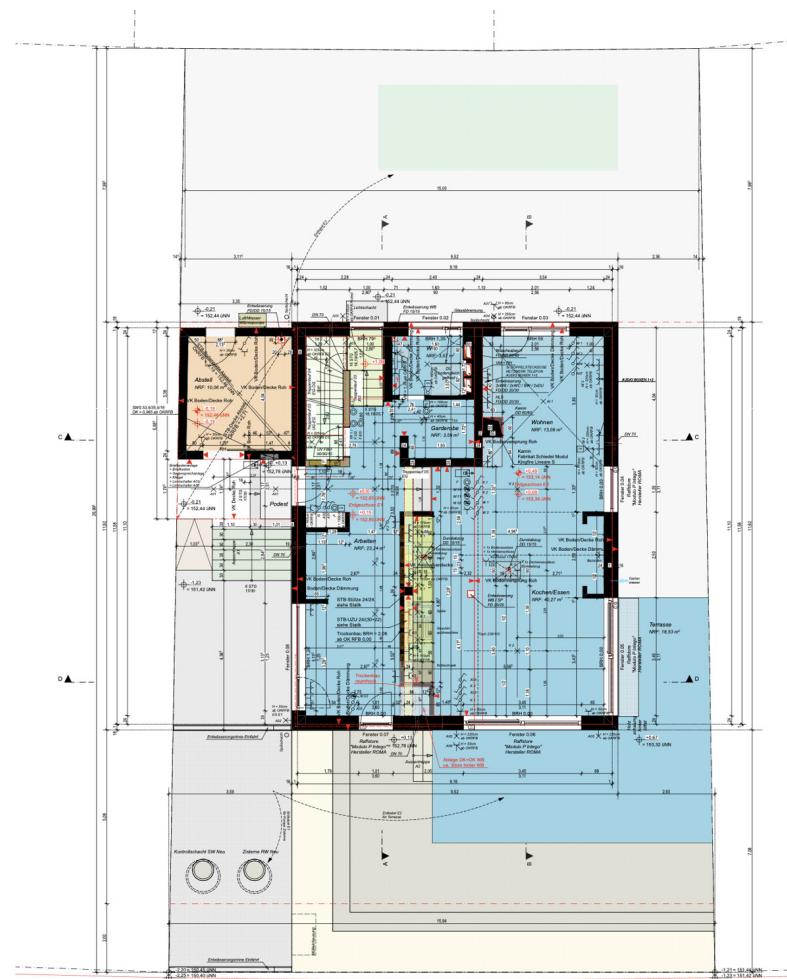
O imóvel

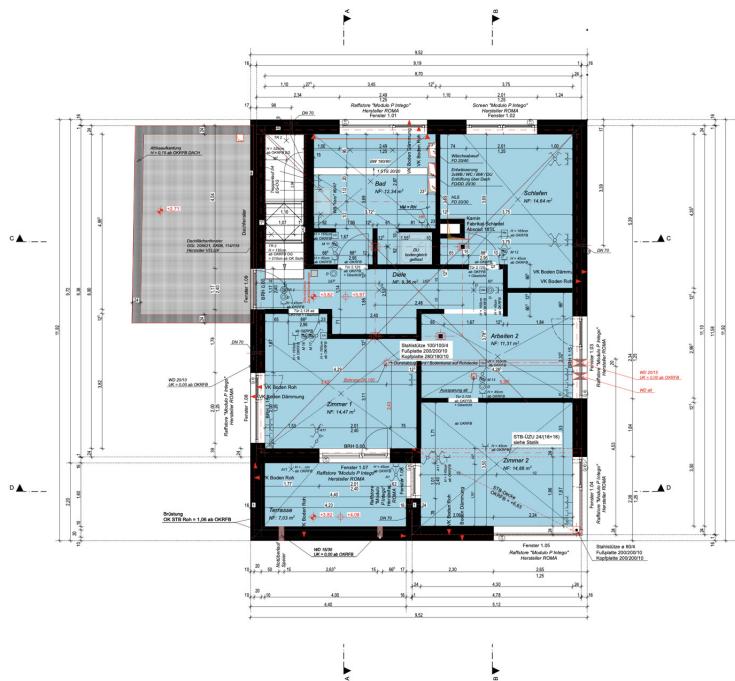


Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

Plantas dos pisos







Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint moderne Architektur, großzügige Raumkonzepte und eine hochwertige Ausstattung zu einem Wohnambiente der Extraklasse. Auf ca. 207 m² Wohnfläche und einem ca. 417 m² 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.

Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

Detalhes do equipamento

- Exklusives Architektenhaus in moderner, massiver Bauweise mit hoher Speichermasse (auch im Hochsommer angenehm kühle Wohnbereiche)
- Baujahr 2018 – nahezu neuwertiger Zustand
- Ca. 207 m² Wohnfläche auf ca. 417 m² 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

Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

Outras informações

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

Número da propriedade: 26018003 - 69151 Neckargemünd

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Barbara Busch

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: heidelberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com