

Edingen-Neckarhausen

# Helle 3-ZKB-Wohnung mit Loggia, Aufzug und PKW-Stellplatz in ruhiger Wohnlage

*Número da propriedade: 26018013*



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

**PREÇO DE COMPRA: 250.000 EUR • ÁREA: ca. 83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

- 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: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26018013
Área	ca. 83 m <sup>2</sup>
Piso	4
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	250.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 5 m <sup>2</sup>
Móveis	Varanda

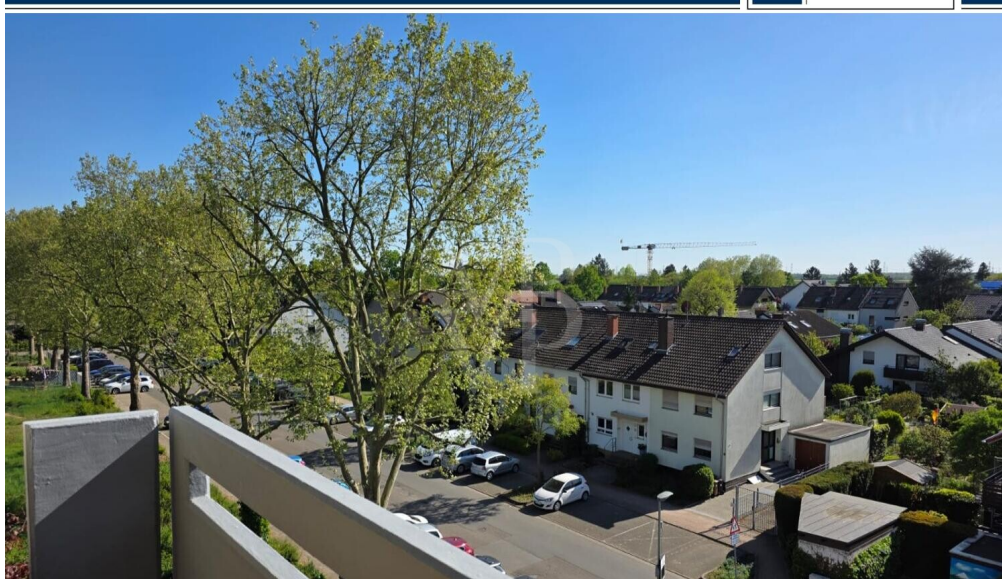
Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	04.03.2028	Consumo final de energia	124.10 kWh/m²a
		Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## O imóvel



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



Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2021

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## O imóvel

JACASA

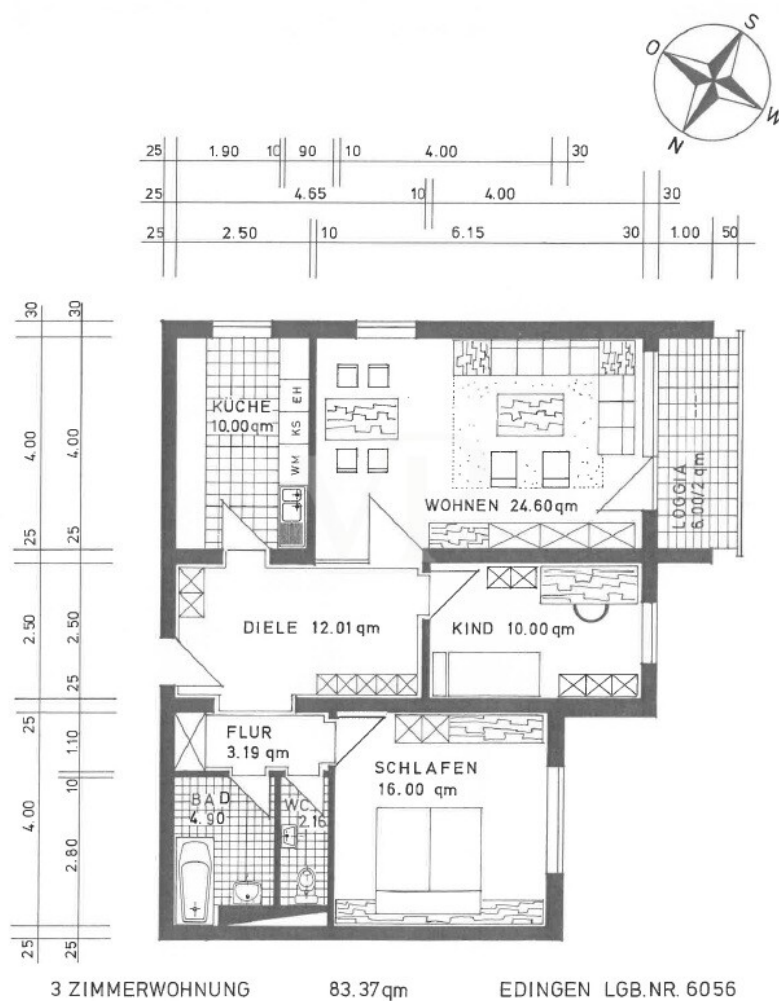
Top bewertet

Immobilien  
Makler



Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Uma primeira impressão

Die vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Edingen-Neckarhausen. Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung eine klassische und gut durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, zwei weiteren gut geschnittenen Zimmern, einer separaten Küche, einem Badezimmer, einem separaten WC sowie einer geräumigen Diele. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein PKW Außenstellplatz vor dem Gebäude.

Die Süd- Westausrichtung der Loggia ermöglicht angenehme Sonnenstunden in den Mittags- und Abendstunden. Das Wohnumfeld ist ruhig und geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft mit guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

In der Wohnanlage wurde die Verlegung eines Glasfaseranschlusses beschlossen, sodass bei Bedarf eine moderne und zukunftssichere Internetversorgung genutzt werden kann. Die Wohnanlage befindet sich insgesamt in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt, unter anderem an der Fassade sowie in weiteren Bereichen rund um das Gebäude. Auf eine kontinuierliche Instandhaltung und eine angemessene Bildung von Instandhaltungsrücklagen wird durch die Eigentümergemeinschaft Wert gelegt.

**Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Detalhes do equipamento**

- 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und separatem WC
- Ca. 83,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Loggia/Balkon mit geschütztem Außenbereich
- Separate Küche
- Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Eigener Kellerraum
- PKW-Stellplatz (Außenstellplatz bzw. zugeordneter Stellplatz)
- Personenaufzug im Gebäude
- Gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 37 Wohneinheiten
- Ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld
- Gute Grundrissgestaltung mit klarer Raumaufteilung
- Gemeinschaftlicher Trocken- /Fahrradraum
- Solider, massiv errichteter Gebäudebestand
- Gute Anbindung an Heidelberg, Mannheim und die umliegende Region
- Seniorengerecht

**Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Tudo sobre a localização**

Edingen-Neckarhausen 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, das bequem über eine Brücke oder die Fähre erreicht werden kann. 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 und Naherholungsmöglichkeiten auf beiden Seiten des Neckars, wie zum Beispiel die Ladenburger Wiesen. Zudem gibt es eine gute Fahrradverbindung nach Heidelberg und Mannheim.

**Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Número da propriedade: 26018013 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## **Pessoa de contacto**

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

**Barbara Busch**

---

**Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 72 49 440**

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

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

---

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