

Edingen-Neckarhausen

# Hochwertig saniertes Denkmalhaus in zentraler und ruhiger Lage in Neckarnähe

Property ID: 24010005



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

**PURCHASE PRICE: 610.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 250 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## At a glance

Property ID	24010005	Purchase Price	610.000 EUR
Living Space	ca. 175 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	3	Condition of property	Renovated
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Year of construction	1900	Equipment	Terrace, Guest WC
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



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



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

Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property



Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

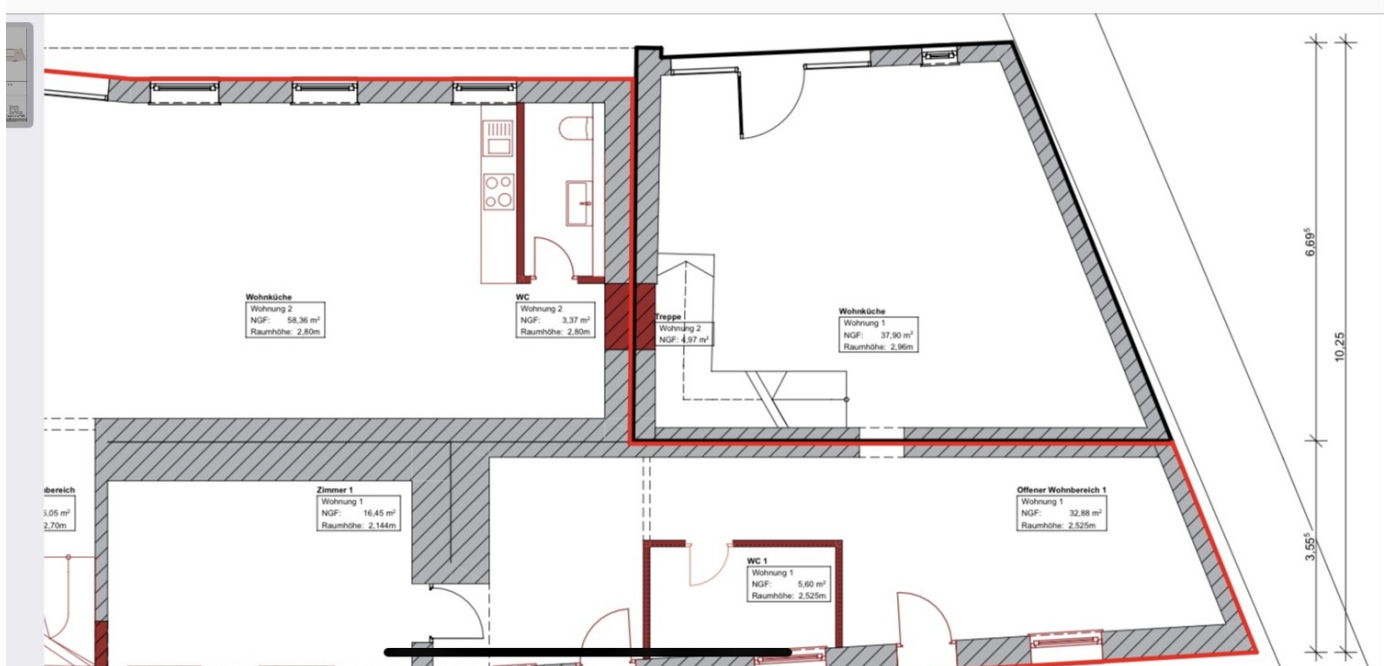
## The property





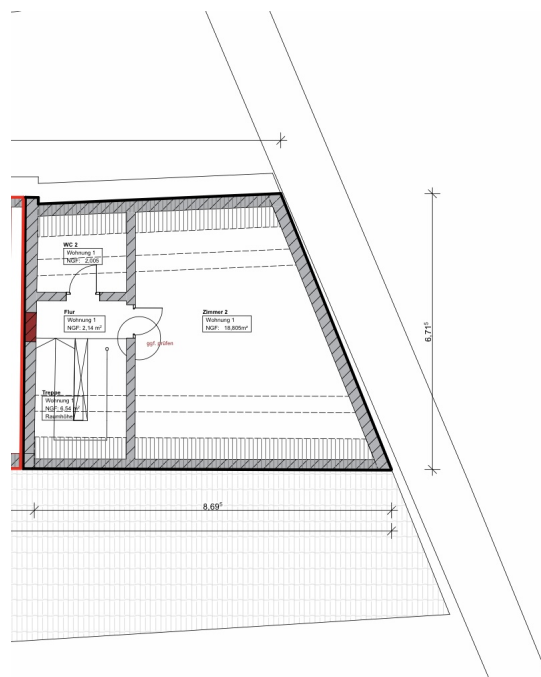
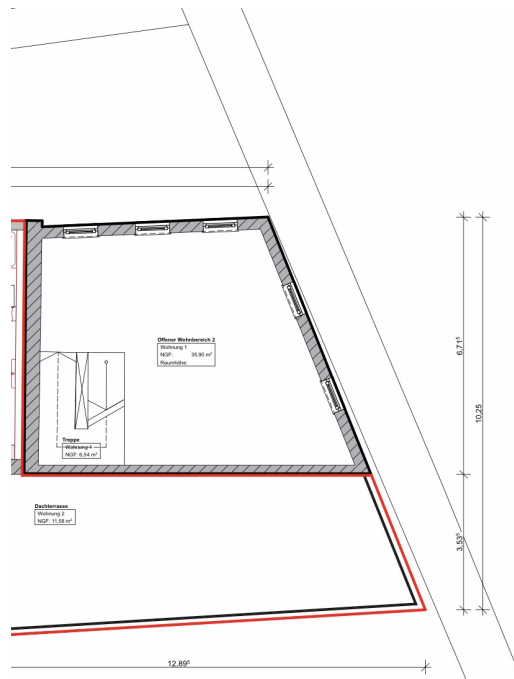
Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

# The property



Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

# The property



Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## The property

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 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## A first impression

Das historische Landhaus befindet sich auf einem circa 250 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend nur 1 Minute vom Neckarufer entfernt und mit Blick auf den Neckar. Mit einer Wohnfläche von circa 175 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine kleine Familie oder auch für ein Paar, das einen separaten Büro-Teil wünscht. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter ein Badezimmer, das modern und funktional gestaltet ist, sowie ein Gäste WC. Im Jahr 2023 wurde das Haus umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die Heizungsart setzt sich aus einer in 2023 eingebauten Wärmepumpe und einem neuen Kaminofen zusammen, um den Wohnkomfort zu steigern und die Energiekosten zu senken. Bei der Modernisierung wurden neue Wasser-, neue Elektroleitungen und Heizkörper verbaut. Im Erdgeschoss wurden bereits neue Fenster eingebaut, die Fenster im ersten Obergeschoss werden vom Verkäufer eingebaut. Das Haus besticht durch seinen praktischen Grundriss und die geschickte Raumverteilung; ein Balkon und eine Terrasse bieten zusätzlich Platz im Freien und Laden zum Entspannen und Verweilen. Von der vom Verkäufer zu errichtenden Dachterrasse genießt man den Blick auf den Neckar. Der offene Küchen- und Wohnbereich im Erdgeschoss mit seiner beeindruckenden Bulthaupt- Küche mit geflammten Granit-Arbeitsflächen sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Der neue schwedische Kaminofen in der jetzigen Bibliothek im ersten Obergeschoss, von wo man auf den Neckar blickt, spendet wohlige Wärme und ist gleichermaßen ein Hingucker. Die Umgebung des Landhauses ist geprägt von Grünflächen und bietet eine ruhige Wohnlage fernab von Verkehrslärm und Hektik. Beiderseits des Neckars laden lange Spaziergänge im Grünen (ohne Autoverkehr) zum Entspannen ein. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe vorhanden, was den Alltag erleichtert. Insgesamt besticht das Landhaus durch seine solide Bauweise, die funktionale Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung. Es eignet sich ideal für kleine Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind, das modernen Wohnkomfort und eine ruhige Umgebung bietet

Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Details of amenities

- denkmalgeschütztes Anwesen 2023 hochwertig saniert
- gute zentrale Lage, aber ruhig und grün
- sanierte Wohnfläche
- schöne Holztreppe
- Wärmepumpe
- zwei Stellplätze
- eine Bulthaup-Einbauküche mit Granit Arbeitsplatten
- Keller ca. 32 m<sup>2</sup>
- Kaminofen
- Kalkputz
- sibirische Lerche(Parkett) im Erdgeschoss und Bibliothek
- Eichenparkett in den Schlafräumen
- tolle Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 3,40 m
- Neckarblick von Dachterrasse, vom 1. OG und DG
- Hof zum Spielen und Parken
- neue Fenster

Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## All about the location

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.

Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Other information

**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.

Property ID: 24010005 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a Mannheim  
E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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