

Edingen-Neckarhausen

## Stilvolles Gebäudeensemble - großes Grundstück mit Neu- & Ausbaureserve - Neckarblick

CODICE OGGETTO: 24018037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 326 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 889 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24018037 - 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: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24018037               |
| Superficie netta    | ca. 326 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 15                     |
| Camere da letto     | 6                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1799                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |

|                                    |                                                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.150.000 EUR                                                                    |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                              |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1987                                                                             |
| Superficie lorda                   | ca. 378 m <sup>2</sup>                                                           |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 262.70 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 22.06.2032    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1989                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |                                                       |                     |

CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà



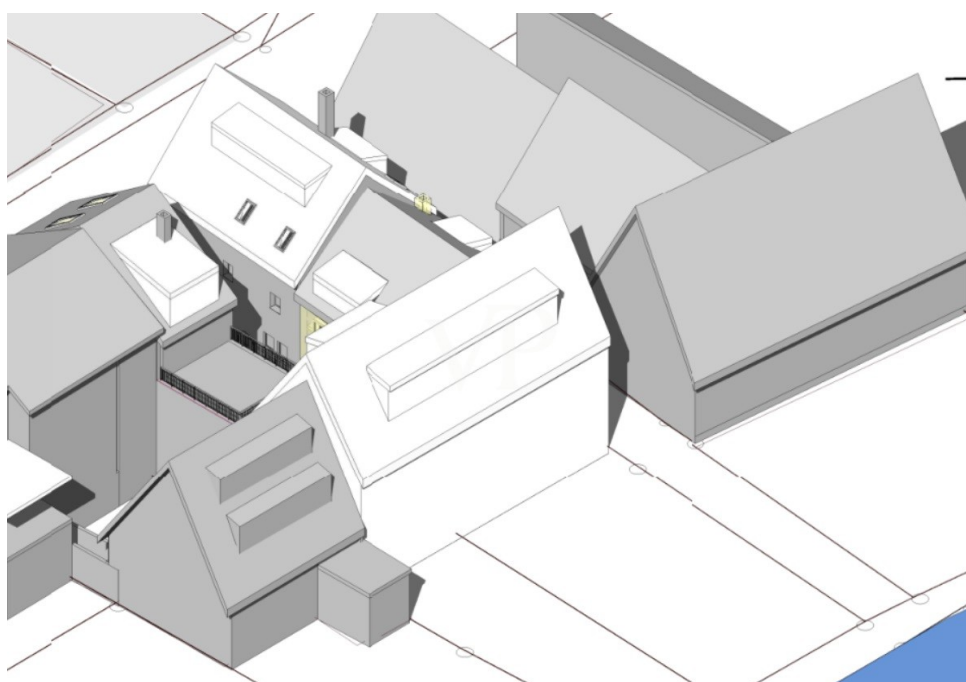
CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

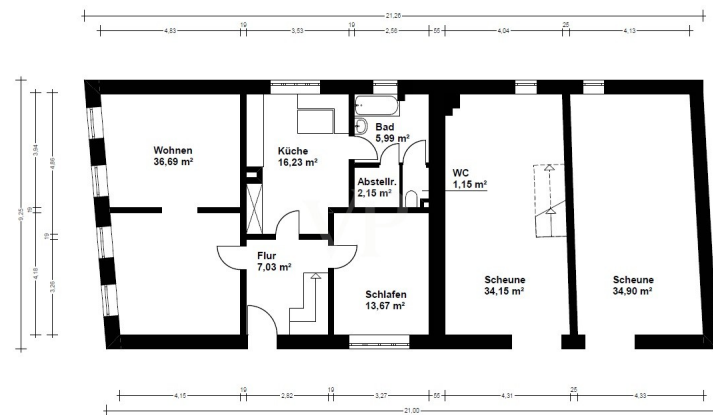


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

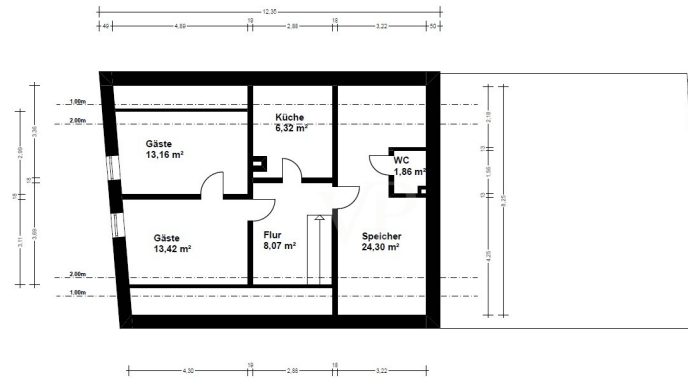
# Planimetrie



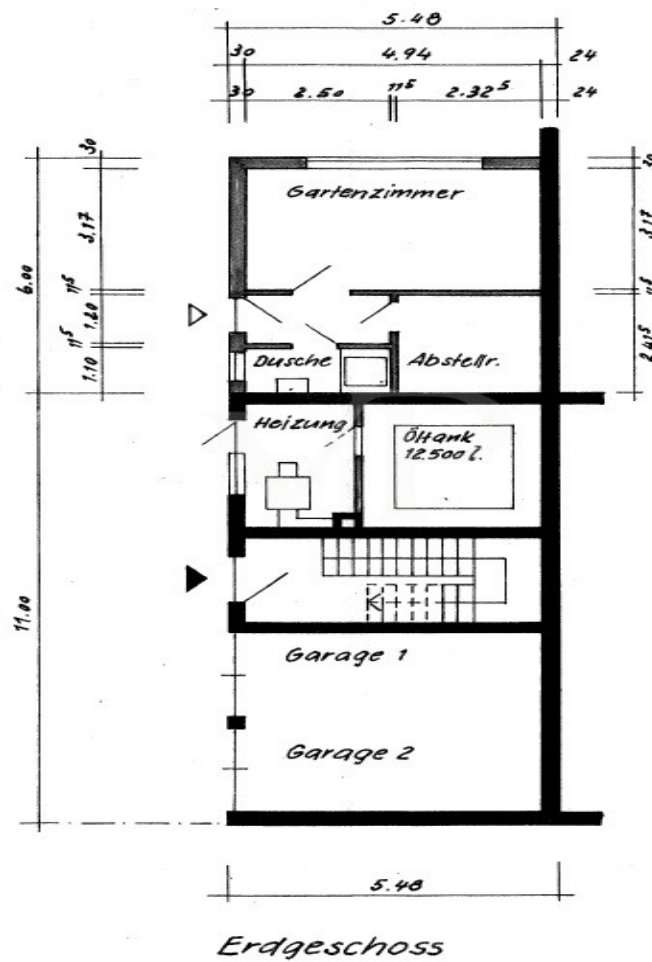
Grundriss EG

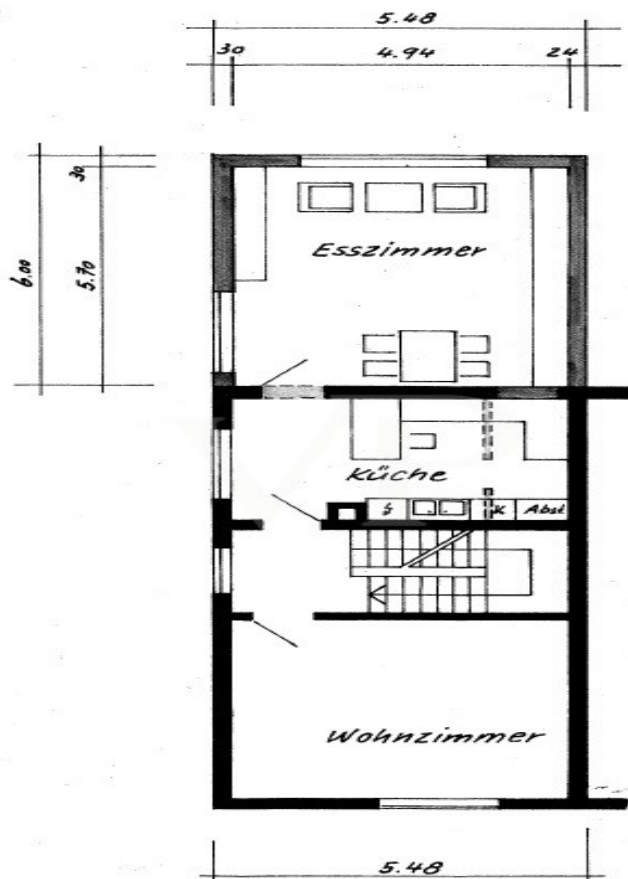


Grundriss OG

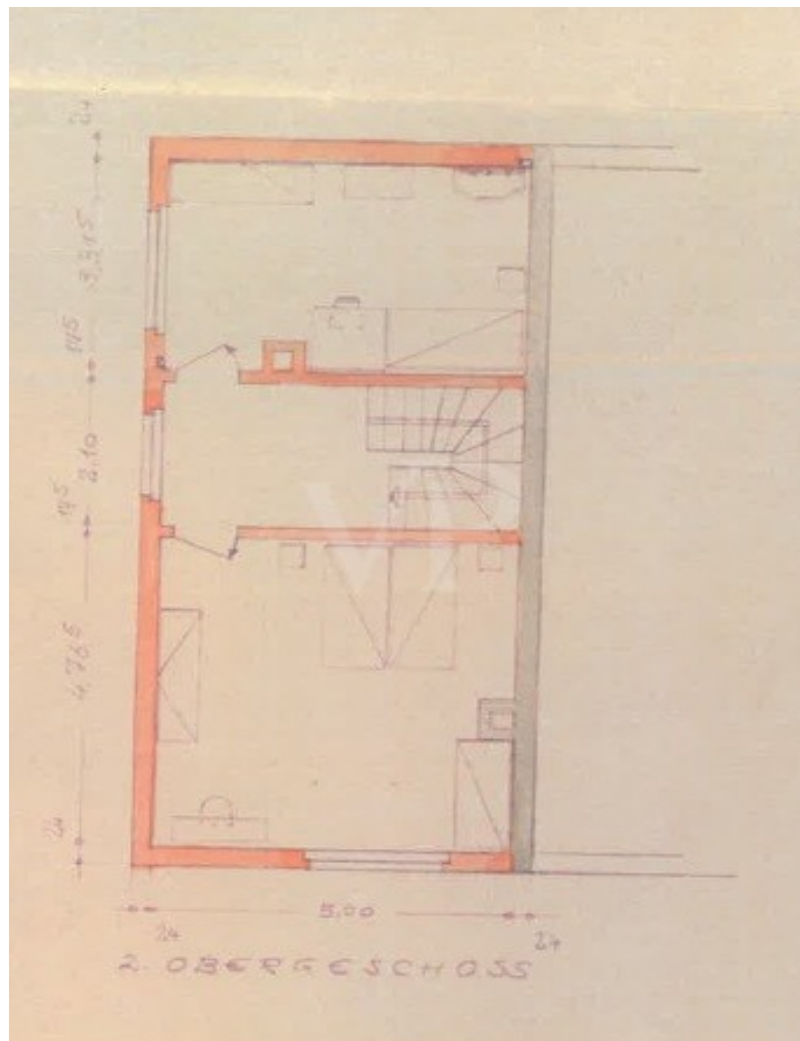


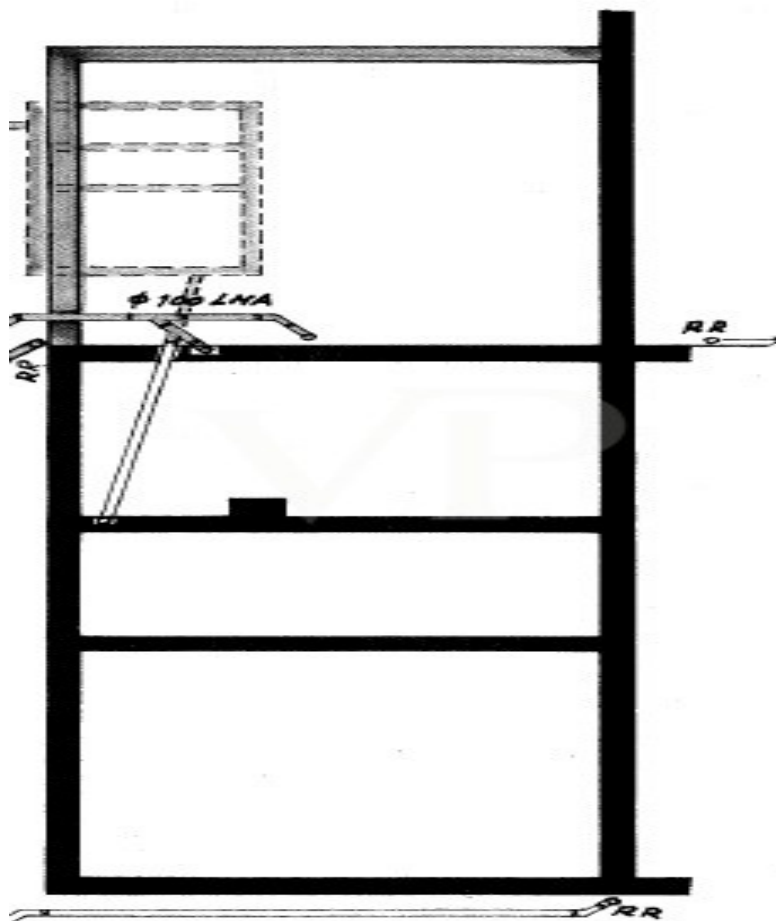
Grundriss DG





1. Obergeschoss





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: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Una prima impressione

Einmaliges Gebäudeensemble mit zwei Wohnhäusern, einem Anbau und einer Scheune, charmanten Innenhof sowie großem Grundstück mit der Möglichkeit zusätzlich einen Neubau zu erstellen. Gleichzeitig lassen sich diverse Um- und Ausbauten mit dem bereits vorhandenen Bestand realisieren.

Das stilvolle denkmalgeschützte Ursprungsgebäude von 1799 wurde vor ca. 35 Jahren teilweise saniert. Die angrenzende Scheune bietet neben viel Nutzfläche, ein großartiges Ausbau- bzw. extra Wohnraumpotential. Das Neben- Wohngebäude aus dem Jahr 1955 sowie der Anbau von 1970 sind miteinander verbunden. Der Innenhof als zentrales Element verbindet alle Gebäudeteile und eröffnet den Zugang auf das große Grundstück mit fantastischem Neckarblick. Konzeptionelle Planungen zeigen die Möglichkeit für einen zusätzlichen An- bzw. Neubau auf dem Anwesen.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Neckars. Das Neckarufer lädt zu langen Spaziergängen und Fahrradtouren abseits des Verkehrs ein. Des Weiteren sind die Häuser nicht bewohnt und nicht vermietet.

**CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Dettagli dei servizi

- Gebäudeensemble mit zwei Wohngebäuden, einem Anbau und einer Scheune sowie einem Innenhof
- Ursprungsgebäude von Bj. 1799 ist denkmalgeschützt (saniert ab 1987 )
- Abschreibungen Denkmalschutz AfA und KfW Förderung ggfs. möglich
- Neues Gebäude wurde im Jahr 1955 gebaut
- Anbau im Jahr 1970
- große Aus- bzw. Umbaureserve Scheune
- Neubaureserve auf dem Grundstück vorhanden
- Aus- und Neubaureserve bis ca. 1.180m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich
- Umbauten u. Nutzung des Baugrundstücks ca. 8-10 Wohneinheiten möglich
- großes Grundstück
- die Gebäude sind Sanierungs- und Renovierungsbedürftig
- einmalige gute und zentrale Lage
- unmittelbar erhoben am Neckarufer
- Neckarblick
- Zwei Garagen
- Innenhof
- Hauptgebäude Gasetagenheizung
- Nebengebäude Öl- Heizung / Gas vorhanden
- Gewölbekeller
- nicht bewohnt & nicht vermietet

**CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 262.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

**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: 24018037 - 68535 Edingen-Neckarhausen

## Partner di contatto

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

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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

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

---

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