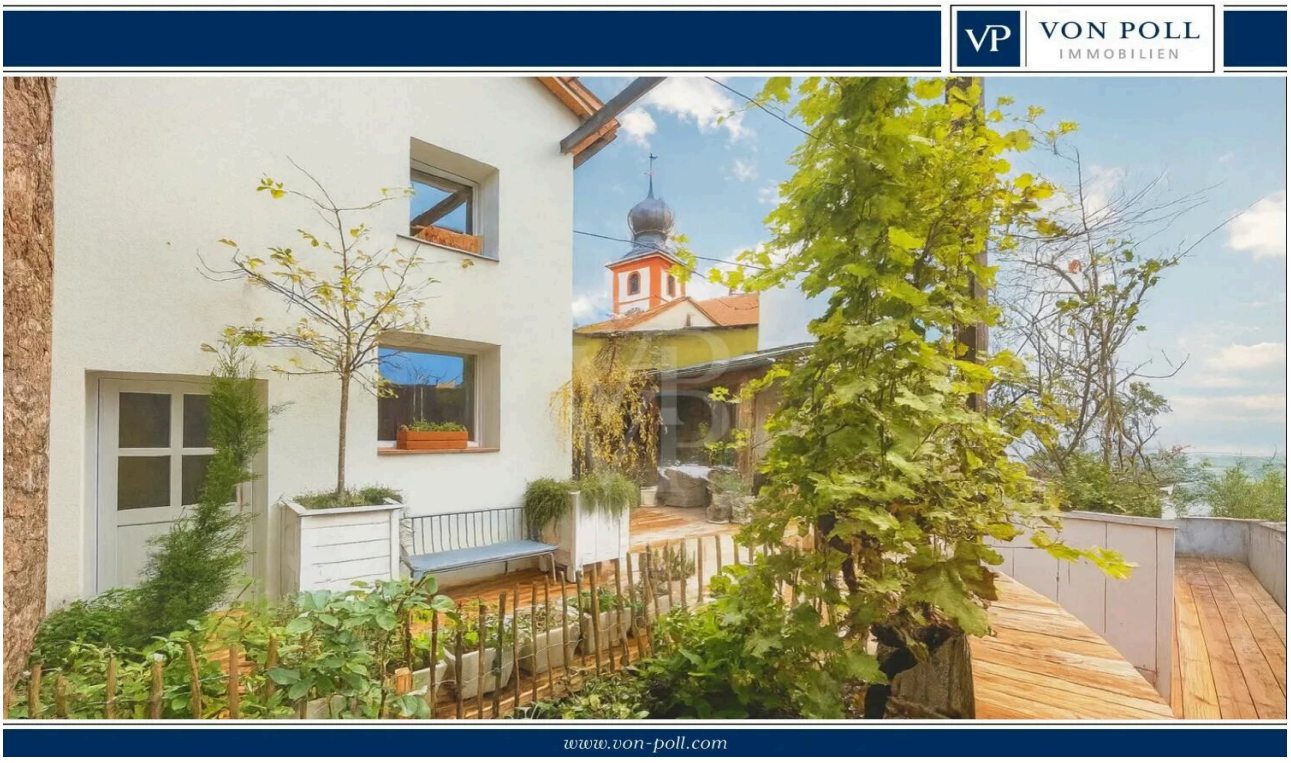
Edingen-Neckarhausen

Kernsaniertes Haupthaus einer Hofreite

Objektnummer: 25018033



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 250 m²

Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25018033
Wohnfläche	ca. 310 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

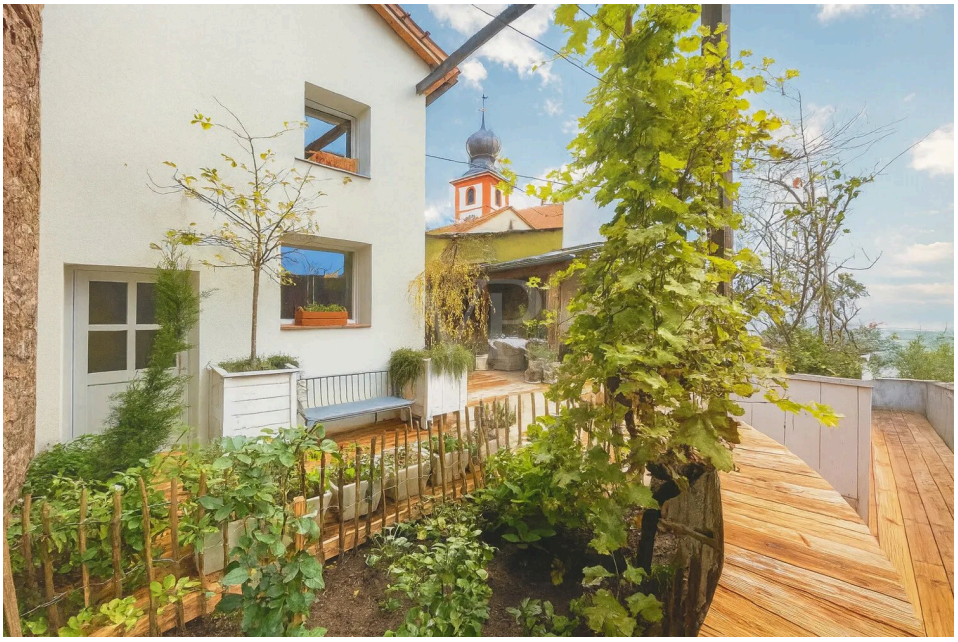
Die Immobilie





Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Ein erster Eindruck

Dieses denkmalgeschützte Einfamilienhaus wurde 2025 mit höchstem Anspruch vollständig saniert. Auf rund 305 m² Wohnfläche vereinen sich historische Architektur und modernste Technik zu einem großzügigen, zeitgemäßen Zuhause mit besonderem Charakter.

Das ca. 250 m² große Grundstück bietet eine ruhige und grüne Umgebung. Eine großzügige Terrasse sorgt für zusätzlichen Komfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die sanierte Wohnfläche umfasst acht helle Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – darunter ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, eine stilvolle Bibliothek sowie Räume, die sich ideal als Gäste- oder Kinderzimmer eignen.

Die Fußbodenheizung im großzügigen Entrée unter dem hochwertigen Sichtbetonboden sowie in den beiden oberen Bädern wird durch elegante Wandheizungen in den Wohnräumen ergänzt.
Betrieben wird das Heizsystem durch eine neue Wärmepumpe und sorgt so für hohen Wohnkomfort und nachhaltiges Wohnen.

Das Innenraumkonzept überzeugt durch hochwertige Materialien wie edles Parkett aus sibirischer Lärche, Sichtbetonelemente und eleganten Kalkputz. Die neu gefertigte, handwerklich hochwertig ausgeführte Holztreppe fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein.

Das Haus befindet sich in neuwertigem Zustand. Die Sanierung wurde mit großer Sorgfalt und unter denkmalpflegerischen Vorgaben umgesetzt und garantiert damit sowohl hohen Wohnkomfort als auch langfristige Wertbeständigkeit.

Ein Zuhause, das historischen Charme, moderne Technik und exklusives Design in idealer Weise vereint.

Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Ausstattung und Details

- Denkmalgeschütztes Anwesen, 2025 umfassend und hochwertig saniert
- Ruhige, grüne Lage bei gleichzeitig zentraler Anbindung
- Großzügige, vollständig sanierte Wohnfläche von rund 305 m²
- Handwerklich gefertigte, elegante Holztreppe
- Moderne Wärmepumpe mit effizienter Fußbodenheizung
- Edler Kalkputz für ein natürliches Raumklima
- Hochwertiger Parkettboden aus sibirischer Lärche
- Stilvolle Sichtbetonelemente als moderne architektonische Akzente
- Neue, energieeffiziente Fenster
- Weitläufige, sonnige Terrassenfläche mit viel Gestaltungsspielraum

Ein hochwertiger Lacanche-Herd (France) könnte nach Absprache gerne zuzüglich übernommen werden.
Eine Photovoltaikanlage sowie ein eigener Carport sind als zusätzliche Maßnahmen vorgesehen.
Die preisliche Berücksichtigung der beiden geplanten Maßnahmen ist noch mit den Eigentümern abzustimmen.

Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch und Isabella Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com