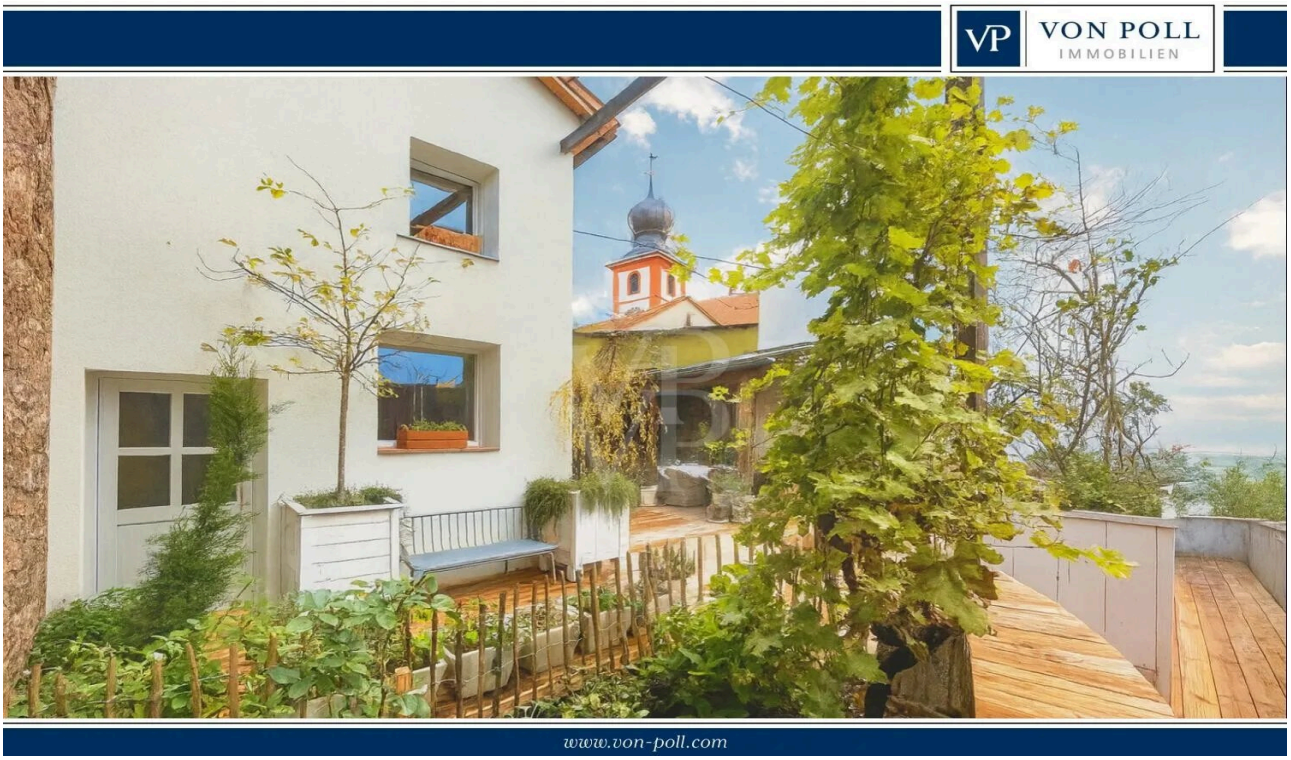
Edingen-Neckarhausen

Bâtiment principal historique alliant charme et modernité, entièrement rénové

CODE DU BIEN: 25018033



PRIX D'ACHAT: 0 • SURFACE HABITABLE: ca. 310 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m^2

CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25018033
Surface habitable	ca. 310 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Salles de bains	3
Année de construction	1900
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	Auf Anfrage
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

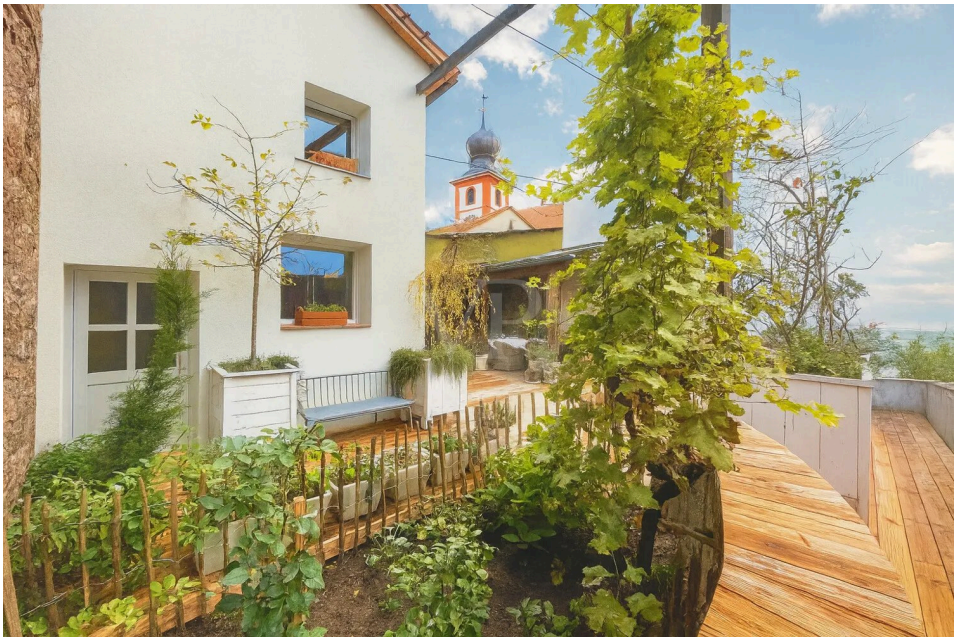
La propriété





CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Une première impression

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 und ein Carport sorgen 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. Drei moderne Bäder sowie eine effiziente Fußbodenheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe bieten hohen Komfort und nachhaltiges Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist die maßgefertigte Einbauküche mit einem exklusiven Lacanche-Herd mit drei Flammen und Teppanyaki-Grill, der Funktionalität und anspruchsvolles Design perfekt vereint, ideal für Kochliebhaber und gesellige Abende.

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.

CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Détails des commodités

- Denkmalgeschütztes Anwesen, 2025 umfassend und hochwertig saniert
- Ruhige, grüne Lage mit gleichzeitig zentraler Anbindung
- Großzügige, vollständig sanierte Wohnfläche mit rund 305 m²
- Handwerklich gefertigte, elegante Holztreppe
- Moderne Wärmepumpe mit effizienter Fußbodenheizung
- Geräumiger Carport mit zusätzlichem Stellplatz
- Große, hochwertige Einbauküche mit exklusivem Lacanche-Herd
- Edler Kalkputz für ein natürliches Raumklima
- Hochwertiger Parkettboden aus sibirischer Lärche kombiniert mit Sichtbetonelementen
- Weitläufige, sonnige Terrassenfläche mit viel Gestaltungsspielraum
- Neue, energieeffiziente Fenster

CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25018033 - 68535 Edingen-Neckarhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Barbara Busch und Isabella Busch

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com