

Neckarsteinach

# Lichtdurchflutete DG-Wohnung mit traumhaftem Ausblick

*CODICE OGGETTO: 25018001*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25018001              | Prezzo d'acquisto      | 290.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 83 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Piano                                                                     |
| Piano               | 3                     | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                     | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 2                     | Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Cucina componibile                                 |
| Bagni               | 1                     |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1991                  |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage            |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 18.06.2028                           | Consumo finale di energia                             | 125.90 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |                                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1991                                |



CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La proprietà



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





CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## 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: 25018001 - 69239 Neckarsteinach

## 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: 25018001 - 69239 Neckarsteinach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Penthouse-Wohnung, die durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> besticht. Diese helle und lichtdurchflutete Immobilie wurde im Jahr 1993 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie ist ideal für Menschen, die eine gut geschnittene und gemütliche Wohnatmosphäre zu schätzen wissen. Die Wohnung bietet einen modernen, offenen Wohnbereich, der durch eine angenehme Deckenhöhe ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Der Boden ist mit hellen Fliesen ausgestattet, die dem Raum eine zeitlose Eleganz verleihen. Der offene Wohnbereich integriert nahtlos die vorhandene Einbauküche, die funktional gestaltet ist und über alle notwendigen Geräte verfügt, um kulinarische Highlights zu zaubern. Die Wohnung verfügt über zwei separate Schlafzimmer, die flexiblen Raum für Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften bieten. Beide Räume bieten ausreichend Platz für Bett, Schrank und weitere Möbel, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Besonders hervorzuheben ist das Tageslichtbadezimmer, das mit zwei Handwaschbecken ausgestattet ist, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Die durchdachte Gestaltung dieses Badezimmers sorgt für ein angenehmes Licht und ein entspannendes Ambiente bei der täglichen Nutzung. Ein kleiner Außenbereich lädt dazu ein, frische Luft zu genießen und bietet Raum für eine kleine Sitzgruppe oder individuelle Gestaltung mit Pflanzen und Dekorationselementen. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der großzügige Doppelparker, der ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet und somit ein komfortables Parken ermöglicht. Die Ausstattung umfasst eine effiziente Luft-/Wasserpumpe, die die Energieversorgung unterstützt und zur Nachhaltigkeit beiträgt. Nach Einbau der Wärmepumpe wurde die Energieeffizienzklasse noch nicht aktualisiert. Die Penthouse-Wohnung ist von guter infrastruktureller Anbindung geprägt, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar sind. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhigem Rückzugsort. Interessenten, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, Helligkeit und Gemütlichkeit legen, sollten diese Immobilie unbedingt in Betracht ziehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen und der Qualität dieser Wohnung zu überzeugen. Dies ist die Gelegenheit, eine attraktive und gepflegte Immobilie zu erwerben, die sowohl zum Eigenbezug als auch zur Vermietung geeignet ist.

**CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach**

## Dettagli dei servizi

- Wärmelumpe
- Panoramafenster
- Zwei Stellplätze
- exklusiver Garten
- Fußbodenheizung
- Einbauküche



**CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach**

## Tutto sulla posizione

Neckarsteinach, die Vierburgenstadt, liegt in einem der schönsten Teile des Neckartals, nur 15 km östlich von Heidelberg, eingerahmt von den dicht bewaldeten Höhen des südlichen Odenwalds, im Kranz von vier Burgen und der Bergfeste Dilsberg. Eine 5 km lange, befestigte Uferpromenade ohne Autoverkehr, der Nibelungengarten und Ruheanlagen sowie beschilderte Wanderwege zu den Burgen mit ihren herrlichen Ausblicken laden zu

**CODICE OGGETTO: 25018001 - 69239 Neckarsteinach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 125.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25018001 - 69239 Neckarsteinach**

## Partner di contatto

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

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)