

## Bringen Sie neues Leben in dieses Juwel!

69151 Neckargemünd, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 123079



**Pfisterer & Gerber**  
Immobilien

Wohnfläche ca.: **137 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **499.000 EUR**



## Bringen Sie neues Leben in dieses Juwel!

|                            |                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | 123079                                                                                                                                          |
| Objekttypen                | Einfamilienhaus, Haus                                                                                                                           |
| Adresse                    | 69151 Neckargemünd                                                                                                                              |
| Etagen im Haus             | 2                                                                                                                                               |
| Wohneinheiten              | 1                                                                                                                                               |
| Wohnfläche ca.             | 137 m²                                                                                                                                          |
| Nutzfläche ca.             | 152 m²                                                                                                                                          |
| Kellerfläche ca.           | 60 m²                                                                                                                                           |
| Grundstück ca.             | 609 m²                                                                                                                                          |
| Zimmer                     | 5                                                                                                                                               |
| Schlafzimmer               | 4                                                                                                                                               |
| Badezimmer                 | 1                                                                                                                                               |
| Separate WC                | 1                                                                                                                                               |
| Balkone                    | 1                                                                                                                                               |
| Terrassen                  | 1                                                                                                                                               |
| Heizungsart                | Zentralheizung                                                                                                                                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                                                                                                             |
| Baujahr                    | 1930                                                                                                                                            |
| Ausstattung                | Standard                                                                                                                                        |
| Bauweise                   | Massiv                                                                                                                                          |
| Stellplätze gesamt         | 1                                                                                                                                               |
| Garage                     | 1 Stellplatz                                                                                                                                    |
| Verfügbar ab               | ab sofort                                                                                                                                       |
| Ausstattung / Merkmale     | Balkon, Dielenboden, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Keller, Krüppelwalmdach, Linoleumboden, Massivbauweise, Separates WC, Steinboden, Terrasse |



Käuferprovision 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer

---

Kaufpreis 499.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes, teilweise sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Neckargemünd. Das im Jahr 1930 erbaute Wohnhaus wurde 1960 um einen Anbau erweitert. Es besticht durch seine massive Bauweise und erstreckt sich über zwei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, einem kleinen Tageslicht-Badezimmer mit WC sowie zwei Gästetoiletten bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist einfach gehalten und umfasst verschiedene Bodenbeläge wie Stein, Dielen, Parkett, Fliesen und Linoleum.

Besonders hervorzuheben sind die vorhandene Terrasse und der Balkon, die zum gemütlichen Verweilen im Freien einladen. Zudem ist das Haus unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dennoch bietet es viel Potenzial, um Ihren individuellen Wohnraum zu verwirklichen.

Das Dach wurde bereits 2001 für ca. 30.000 € (damals 58.000 DM) saniert.

Das Einfamilienhaus steht ab sofort zum Kauf zur Verfügung. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

## Ausstattung

- zwei Gäste WC's
- Bodenbeläge aus Stein, Holzdielen, Fliesen und Linoleum
- Terrasse und Balkon vorhanden
- überlange Garage
- größtenteils unterkellert
- Heizungsart: Gas-Zentralheizung (keine Austauschpflicht laut GEG)
- Befeuerung: Gas

## Sonstiges

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur ein komplettes Exposé zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständige Anschrift und Ihre Kontaktdaten nennen. Über unser Exposé kommen wir unserer Aufklärungspflicht zum Widerrufsrecht und den Datenschutzbestimmungen nach. Selbstverständlich fällt weiterhin erst dann eine Maklercourtage an, wenn Sie durch unsere Dienstleistungen einen notariellen Kaufvertrag unterzeichnet haben.

Courtage:

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis, ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig und vom Käufer an Pfisterer & Gerber Immobilien zu zahlen, die hierdurch einen unmittelbaren Zahlungsanspruch erhält. Der vermittelnden Firma steht insoweit ein unmittelbarer Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben, die uns von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser



Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Ihre Immobiliensuche:

Gerne unterstützen wir Sie aktiv bei Ihrer Immobiliensuche. Auf unseren Internetseiten: [www.pfisterer-gerber.de](http://www.pfisterer-gerber.de) haben Sie die Möglichkeit Ihr Suchprofil - Ihren Immobilienwunsch - anzugeben. Sobald wir eine passende Immobilie anbieten können, melden wir uns umgehend bei Ihnen.

Kostenlose Wertermittlung:

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zur erfolgreichen Vermittlung zur Verfügung.

## Energieausweis

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis    |
| Gültig bis                 | 23.10.2033        |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude       |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1930              |
| Primärenergieträger        | Gas               |
| Endenergiebedarf           | 352,50 kWh/(m²·a) |
| Energieeffizienzklasse     | H                 |



## Lage

Die Wohngebäude befindet sich in absolut ruhiger und bevorzugter Höhenlage, nur wenige Gehminuten vom Fachkrankenhaus und Familientherapeutischen Zentrum entfernt.

Neckargemünd ist eine idyllische Stadt am Ufer des Neckars und bietet eine erstklassige Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße, die von gepflegten Häusern und einem angenehmen Wohnumfeld geprägt ist.

Die Umgebung des Hauses zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbanem Komfort und natürlicher Schönheit aus. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken. Zudem sind Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen bequem zu erreichen.

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es den Bewohnern, schnell und unkompliziert die umliegenden Städte wie Heidelberg, Mannheim und Darmstadt zu erreichen. Auch die Autobahnanschlüsse sind nur wenige Fahrminuten entfernt, was die Mobilität weiter verbessert.

Die Stadt Neckargemünd selbst bietet eine hohe Lebensqualität und eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten. Die malerische Altstadt mit ihren historischen Gebäuden und engen Gassen lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Die umliegende Natur mit ihren Wäldern und Flusslandschaften bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Bootfahren.

Das Einfamilienhaus ist somit ein attraktives Angebot für all diejenigen, die das städtische Leben mit der Nähe zur Natur verbinden möchten. Die Lage bietet eine optimale Kombination aus Ruhe und urbanem Komfort und macht das Haus zu einem idealen Ort, um ein Zuhause zu schaffen.









start2



Zeichnung



Ansicht Strasse



Zugang



seitlicher Garten



Zimmer EG







Zimmer EG



Küche EG



Gäste WC



Duschbad OG



Zimmer OG



Zimmer OG





Zimmer OG



Zimmer OG



Küche OG



Küche OG



Zimmer OG



Zimmer OG







Ausblick



Heizung

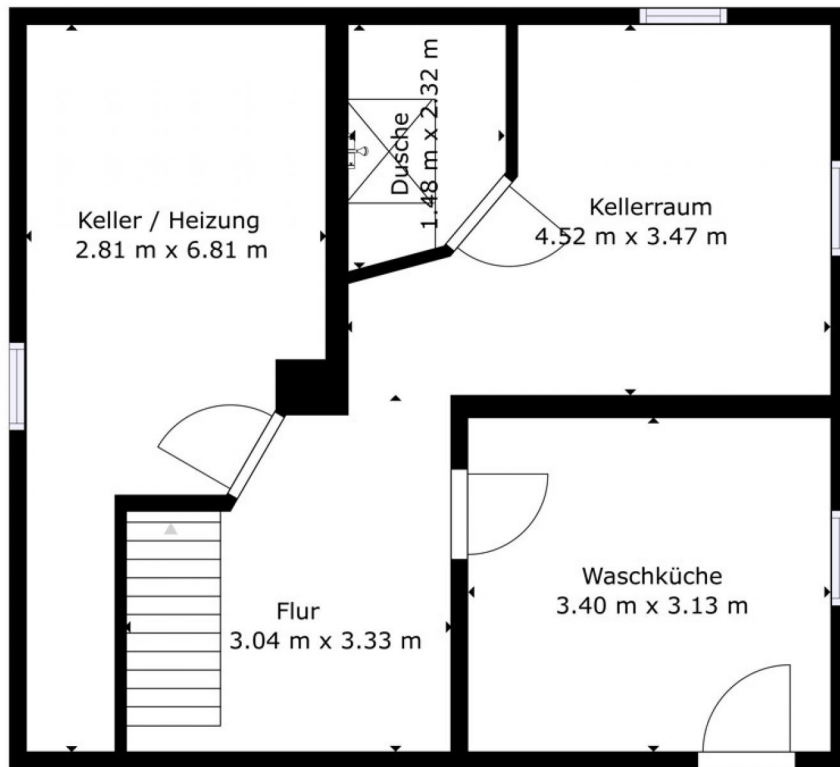


Garten



## Grundriss

### Untergeschoss



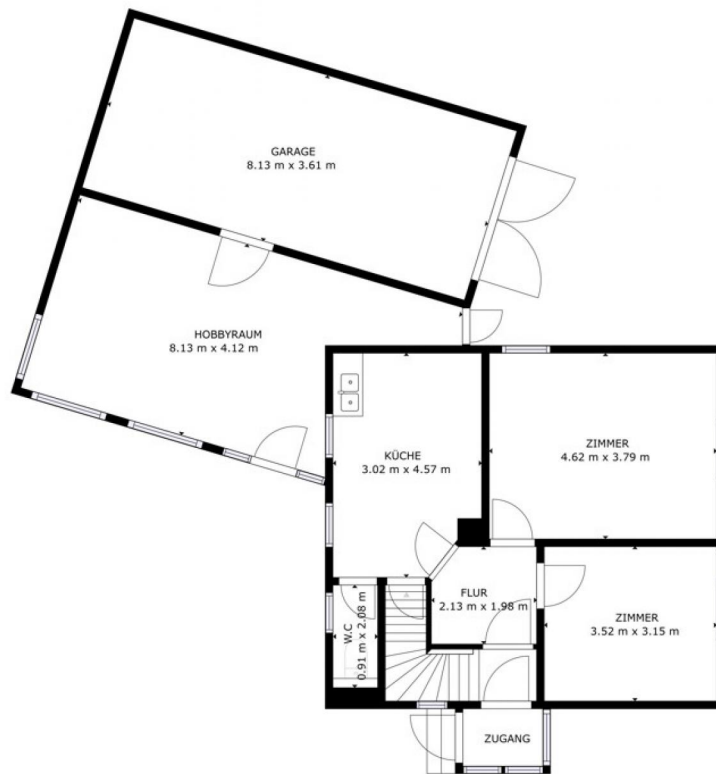
LOWER LEVEL

GROSS INTERNAL AREA  
LOWER LEVEL: 51.29 m<sup>2</sup>, MAIN FLOOR: 83.43 m<sup>2</sup>, SECOND FLOOR: 79.16 m<sup>2</sup>, THIRD FLOOR: 46.44 m<sup>2</sup>  
EXCLUDED AREAS: GARAGE: 29.34 m<sup>2</sup>, DECK: 12.01 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 260.32 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



## Grundriss

Grundriss\_Erdgeschoss





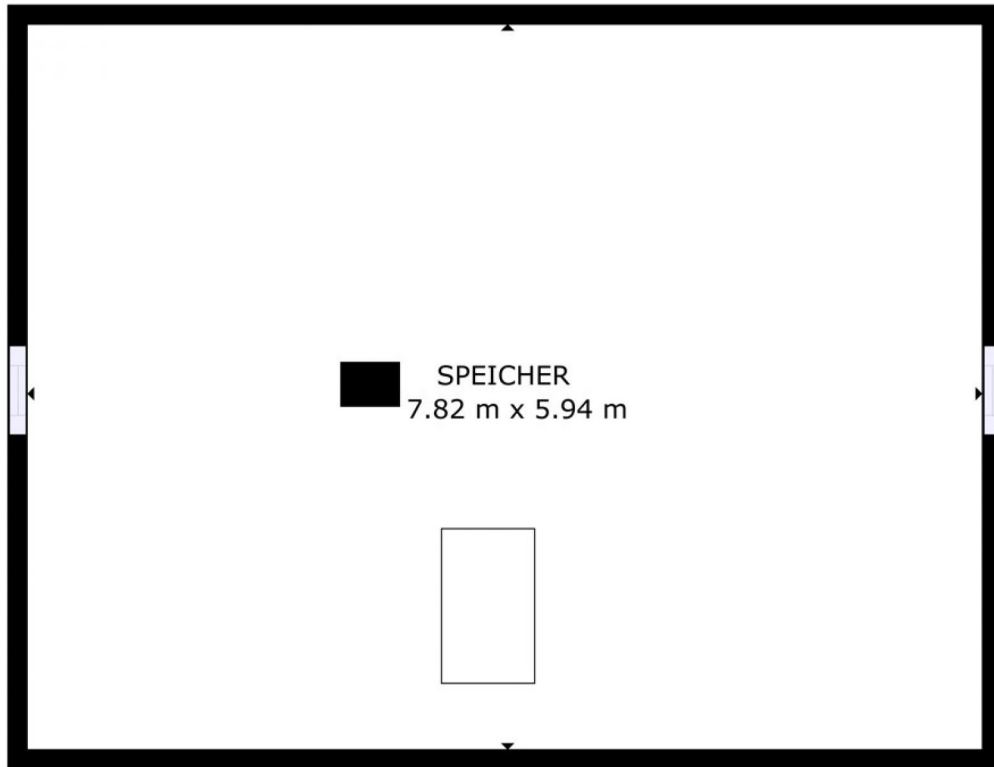
## Grundriss

Grundriss\_Obergeschoss



## Grundriss

Grundriss\_Speicher



 Matterport

