

Exposé

Erdgeschosswohnung in Edingen-Neckarhausen

3ZKB schön geschnitten mit Hobbyraum, Terrasse und Gartenmitbenutzung in ausgezeichneter Lage



Objekt-Nr. OM-434340

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **304.000 €**

Büttenweg 5
68535 Edingen-Neckarhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,50 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	487 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zu verkaufen ist eine schön geschnittene 3ZKB-Wohnung mit separatem Hobbyraum (17,5qm und nicht in der Wohnfläche eingerechnet) im Kellergeschoss (separater Eingang).

Zur Wohnung gehört eine Terrasse. Über diese hat man Zugang zum Gemeinschaftsgarten des 3-Parteienhauses. Die Wohnung hat ein Gäste-WC, welches aktuell als Abstellraum genutzt wird.

Im Keller befindet zusätzlich zum Hobbyraum noch ein Kellerraum und es gibt Platz für eine Waschmaschine und Wäscheständer.

Außerdem gibt es einen überdachten, gemeinschaftlich genutzten Fahrradabstellplatz.

Ausstattung

Modernisierungen durch aktuellen Eigentümer:

2022: Komplettrenovierung, teilweise neue Boden und Fliesen

2022: neue Fenster und elektrische Rollläden

2023: Badsanierung

2023: Einbau Glasfaseranschluss

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Edingen-Neckarhausen im Ortsteil Neckarhausen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie wenig Durchgangsverkehr und bietet dadurch eine besonders angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Neckar sowie zu den umliegenden Feldern, die in wenigen Minuten erreichbar sind und zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen. Zwei Spielplätze in der näheren Umgebung machen die Lage zudem ideal für Familien mit Kindern.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort und sind schnell erreichbar. Eine gute Busanbindung sorgt für eine komfortable Verbindung in die umliegenden Orte und Städte. Über den nahegelegenen Bahnhof im benachbarten Ladenburg besteht zudem eine praktische Zusanbindung in Richtung Mannheim, Heidelberg und Frankfurt.

Auch mit dem Auto ist die Lage hervorragend angebunden: Die Nähe zu den Autobahnen der Metropolregion ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Besonders Mannheim ist in kurzer Zeit erreichbar. Zudem ist sind Mannheim und Heidelberg auch mit dem Fahrrad bestens zu erreichen, nicht zuletzt durch die nahe Vorbeiführung des geplanten Radschnellwegs Mannheim-Heidelberg.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und sehr guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	162,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

