ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Neckargemünd

Top Lage vor den Toren Heidelbergs

Objekt-Nr. OM-295185

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Mobil: 0171 3085481

69151 Neckargemünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.060,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	243,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	77,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nahe den Zentren der Rhein-Neckar-Region und doch in direkter, ruhiger Waldrandnähe bietet dieses auf einem ehemaligen Villengrundstück errichtete HUF-Haus Lebensqualität pur.

Durch einen gepflegten Vorgarten gelangt man ebenerdig über den Eingangsbereich in den großzügig gestalteten ca. 60 m² großen Wohn- Essbereich mit offener Küche und bodentiefen Fenstern die fast die gesamte Süd-und Westseite einnehmen. Von hier aus hat man über eine 3 m breite Schiebetür direkten Zugang zum großen Südbalkon (22 m²) mit phantastischem Blick auf die bewaldeten Hügel des Neckartals.

Im Westen schließt sich eine große ebenerdige Terrasse an, die über eine separate Tür neben dem Küchenbereich erreicht werden kann und von der eine Treppe direkt hinunter in den von Bäumen und Großsträuchern gesäumten Garten führt.

Der Garten, eine Oase der Ruhe und von außen nicht einsehbar, kann ebenfalls über einen Weg an der Ostseite des Hauses erreicht werden über den man auch direkt zum Gartengeschoß kommt.

Vom Eingangsbereich führt eine breite Treppe in das untere Gartengeschoß in dem sich Kinder-/ Gästezimmer sowie Sauna- /Sportraum befinden – beide mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang auf eine weitere Terrasse und zum Garten. Ein Bad mit Dusche und WC schließt sich an. Der Saunaraum ist bereits mit allen Anschlüssen vorbereitet, so dass eine Umwidmung als Wohnküche möglich ist und ggf. eine Einliegerwohnung im Gartengeschoss eingerichtet werden kann.

Im Obergeschoß befinden sich neben dem geräumigen Elternbad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken drei weitere Zimmer mit identischem Grundriss. Alle Zimmer im Obergeschoß werden über eine Empore erreicht, haben bodentiefe Fenster und Zugang auf jeweils einen kleinen Süd- bzw. Nordbalkon.

Ein großzügiges Dachfenster von ca. 2,5 m x 6 m (mit Außen-Verschattung) direkt über dem Essplatz sorgt für außergewöhnliche Lichtverhältnisse und unterstreicht die besondere Atmosphäre im HUF Haus. Außenjalousien mit Sonnen- und Windsensoren an den Süd- und Westfenstern sorgen für ein angenehmes Raumklima auch im Sommer.

Der Garten bietet ausreichend Platz für die nachträgliche Anlage eines Schwimmteichs oder Swimmingpools. Eine Doppelgarage mit zwei Wallboxen komplettiert das Angebot.

Das Haus wird provisionsfrei privat verkauft.

Ausstattung

- Gartengeschoß und Erdgeschoß sowie Bäder: Fliesen (überwiegend in Holzoptik)

- Obergeschoß und Treppen: Teppichboden (neu)

- 2 Bäder mit bodentiefen Duschen sowie weiteres Gäste-WC

- offene Einbauküche (Herd: Elektro, Gas vorbereitet)

- Kamin im EG

- 2 Terrassen, umlaufender Balkon im EG, 2 Balkone im OG

- Keller mit Haustechnik und separatem Raum für Weinbevorratung

- Doppelgarage mit 2 Wallboxen

- Haus kann auf Wunsch teil- oder vollmöbliert übernommen werden

Fußboden:
Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

In nur 15 Autominuten gelangt man in die Heidelberger Innenstadt, alternativ auf dem neu angelegtem Radweg am Ufer des Neckars entlang oder mit der regelmäßig verkehrenden S-Bahn, die in weiteren 15 Minuten den Hauptbahnhof Mannheim erreicht.

Eine Bushaltestelle mit Anschluss nach Heidelberg befindet sich ca. 150m vom Haus.

Der Waldrand an dem zahlreiche Wanderwege beginnen ist nach 3 Minuten zu Fuß erreicht.

Ein lokales Einkaufzentrum mit neu errichtetem REWE, Aldi- und Lidl-Filiale, DM Drogerie, Apotheke sowie einem Feinkost- und Gemüseladen sind ebenfalls nur 10 Minuten Fußweg entfernt ebenso wie Kindergarten und Kinderkrippe .

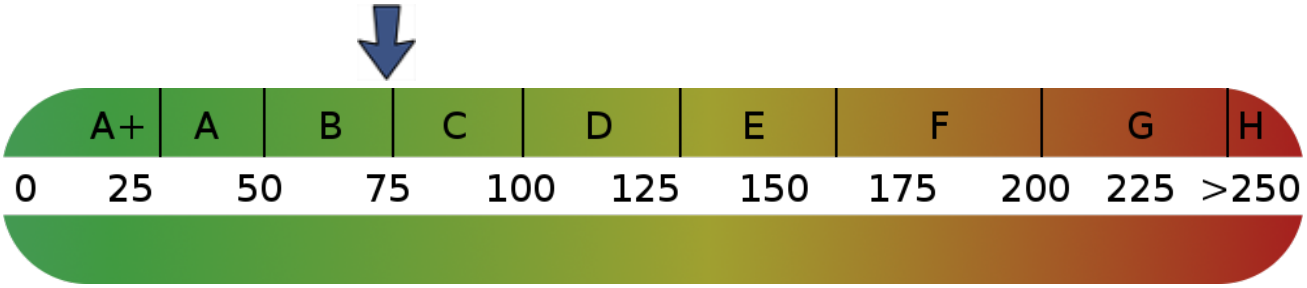
Die beiden S-Bahnhöfe und die malerische Neckargemünder Altstadt liegen auf der anderen Neckarseite und sind ebenfalls zu Fuß gut zu erreichen.

Über die zahlreichen Angebote von der Musikschule bis zum weit über die Stadt hinaus bekannten Naturschwimmbad informiert die Webpage der Stadt Neckargemünd: https://www.neckargemuend.de/

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,23 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

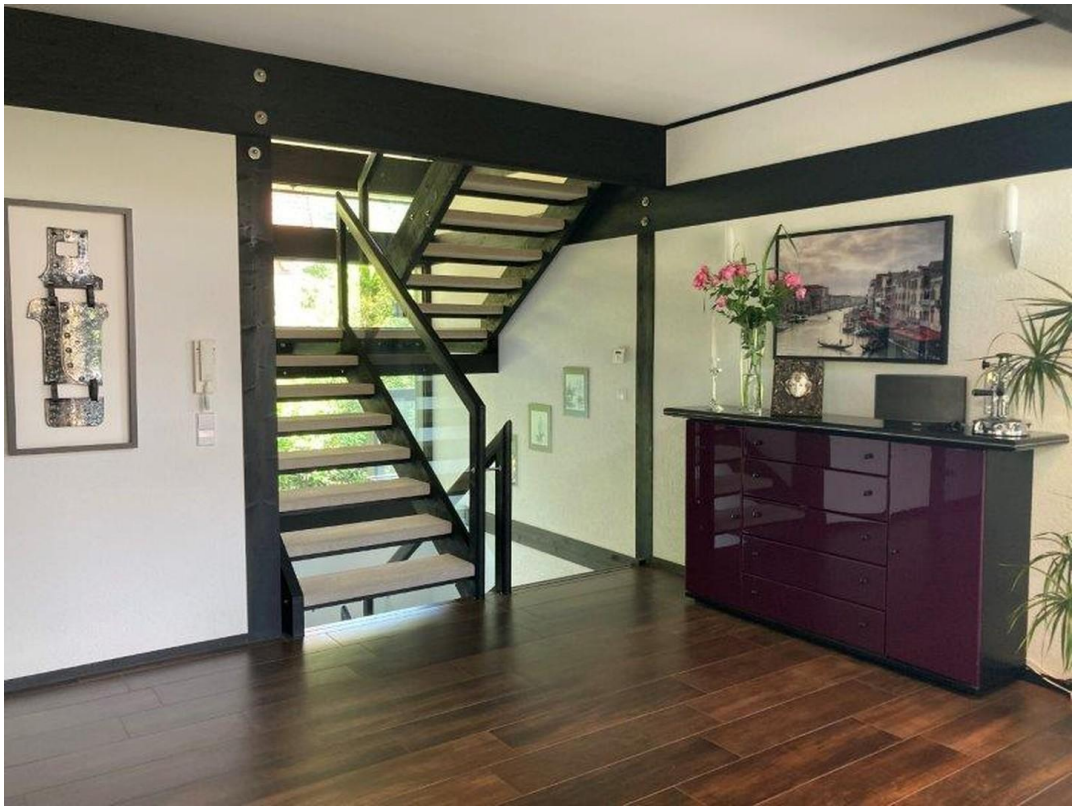


Exposé - Galerie

Ansicht Straßenseite

Exposé - Galerie

Südbalkon, EG



Eingangsbereich, EG

Exposé - Galerie

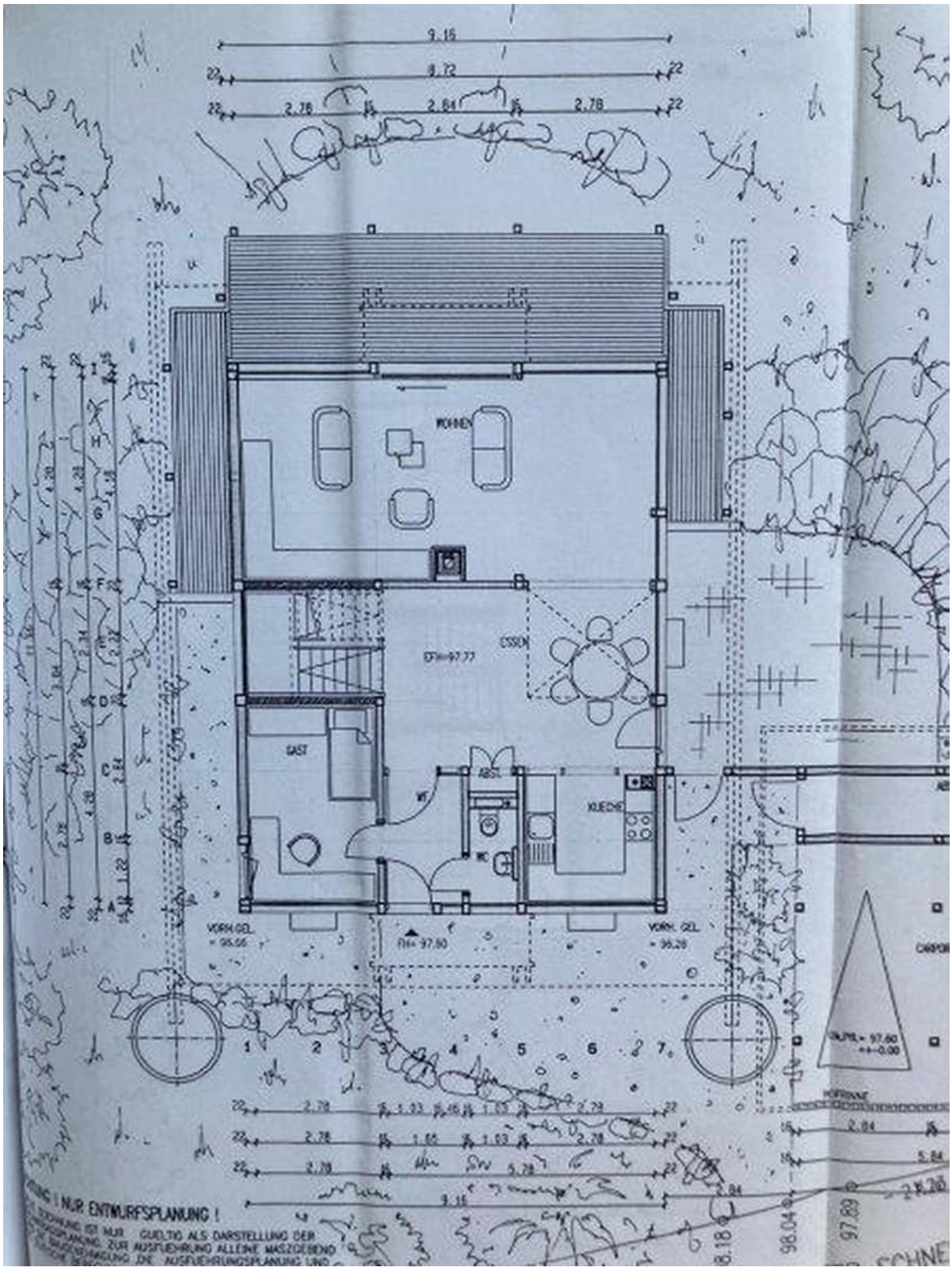
Wohnzimmer, EG

Bad, OG

Exposé - Galerie

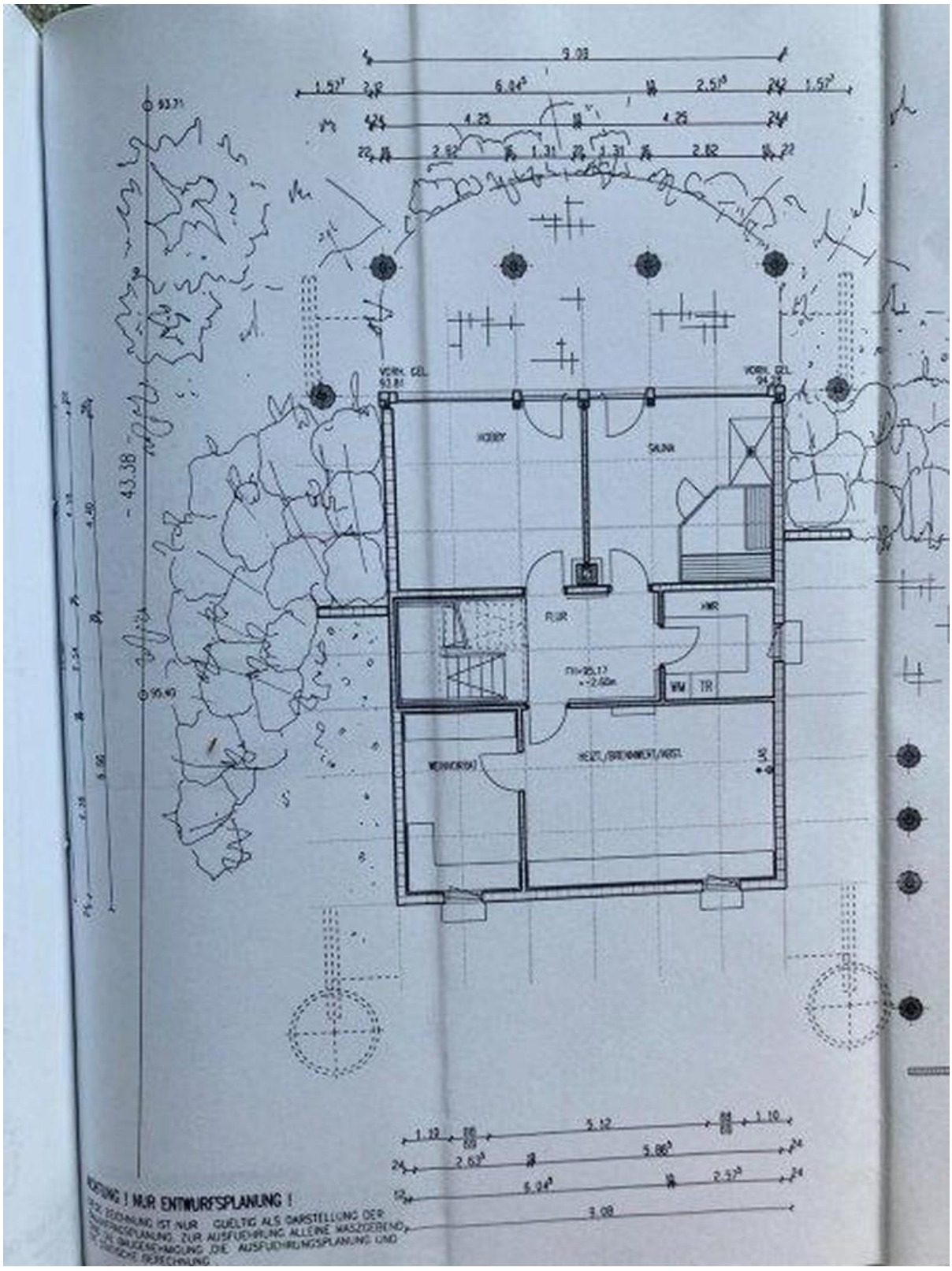
Schlafzimmer, OG

Exposé - Grundrisse



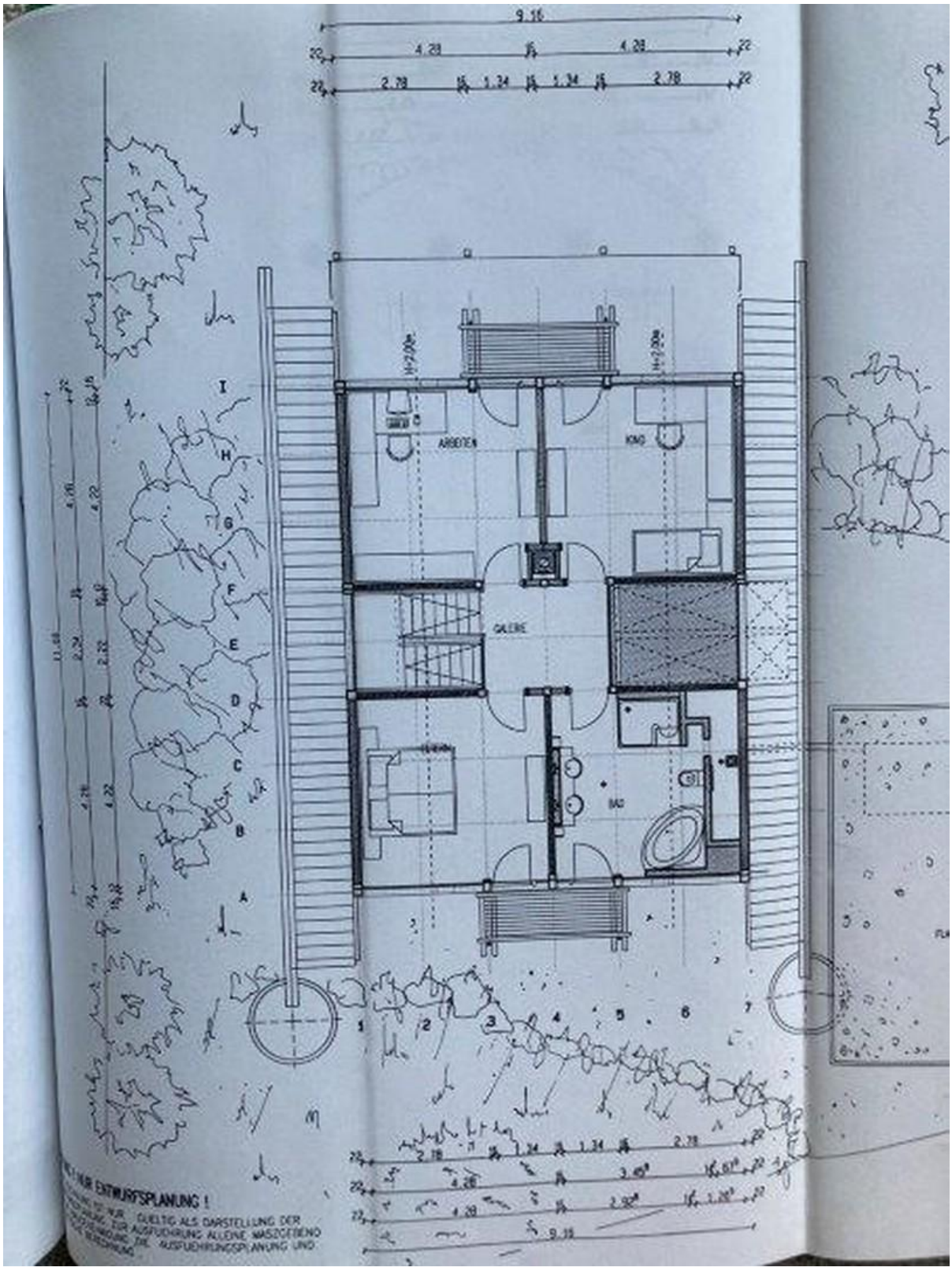
Grundriss_Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss_Gartengeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss_Obergeschoss