



## 69412 Eberbach

Ferienhaus - Neckartal kurz vor HD - kleines Häuschen für ein Pärchen - Heim zum Wohlfühlen!



**124.500 €**

Kaufpreis

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**147 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp**

Heiko Kennel

Tel.: 06501-918 2907

[kennel@schlapp-immobilien.de](mailto:kennel@schlapp-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 60 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 147 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 4                  |
| Schlafzimmer      | 2                  |
| Badezimmer        | 1                  |
| Stellplätze       | 1                  |

### Allgemeine Infos

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| verfügbar ab                | sofort |
| Gruppennummer               | 0      |
| als Ferienimmobilie nutzbar | ✓      |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 124.500 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57% des |
| Courtage-Hinweis    | Die       |

### Energieausweis

|                  |            |
|------------------|------------|
| Art              | Bedarf     |
| Ausstelldatum    | 04.11.2019 |
| gültig bis       | 11.04.2026 |
| Baujahr (Haus)   | 1838       |
| Endenergiebedarf | 327.5      |
| Wertklasse       | H          |



## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1838     |
| letzte Modernisierung | 2023     |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Räume veränderbar      | ✓        |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |
| Rolladen               | ✓        |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### Breitbandzugang

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Technik         | VDSL       |
| Geschwindigkeit | 50 Tausend |

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### möbliert

|                |               |
|----------------|---------------|
| moebliert.moeb | voll möbliert |
|----------------|---------------|

### unterkellert

|              |          |
|--------------|----------|
| unterkellert | zum Teil |
|--------------|----------|

## Beschreibung zur Ausstattung

Der Keller der Immobilie befindet sich im Erdgeschoss und ist von außen zugänglich. Der Zugang liegt links neben der Haustür. In diesem Bereich sind die Hausanschlüsse, wie die Wasser- und Gasversorgung, untergebracht. Zusätzlich steht weiterer Stauraum zur Verfügung.

Auf Wunsch können die vorhandenen Möbel übernommen werden. Zusätzlich steht Ihnen ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Ein Haus mit viel Raum und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise erstreckt sich über das Erdgeschoss, das erste und zweite Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss. Die Immobilie befindet sich in einem Wohngebiet von Eberbach, in der Nähe von Heidelberg.

In Ihrem neuen Zuhause erwarten Sie pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat.



Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Ihre Fernsehprogramm empfangen Sie über das Kabelfernsehen.

Die Internetverbindung erfolgt über LTE mit einer Geschwindigkeit von DSL 50.000.

EG:

- Eingangsbereich
- Kellerraum
- Bad mit Dusche

1.OG:

- Wohn-/Essbereich
- Küche mit Einbauküche

2.OG:

- 2 Schlafzimmer

DG:

- Schlafzimmer

Außen:

- 1 Außenstellplatz

Angaben zum Energieausweis: Der Energieausweis liegt vor und ist gültig



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: H
- erstellt am: 04.11.2019
- gültig bis: 04.11.2029
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 327,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1838

-----

Dieses gemütliche Reiheneckhaus mit Satteldach wurde im Jahr 1838 errichtet und im Laufe der Zeit umfassend modernisiert. Erstmals 1952 sowie zuletzt in den Jahren 2022 und 2023. Im Zuge der jüngsten Renovierungsmaßnahmen wurde auch die Anlagentechnik vollständig erneuert und entspricht dem Stand von 2022. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem 147 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Gelegen in Eberbach, einer idyllischen Stadt direkt am Neckar und nur unweit von Heidelberg, überzeugt die Lage durch ihre landschaftliche Schönheit und macht die Immobilie auch ideal zur Nutzung als Ferienhaus.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Dazu zählen die Erneuerung der Heizung und Stromleitungen (2022), neue Fenster (2009 und 2022), die Badrenovierung (2022) sowie der Dachgeschossausbau (2023), wodurch sich die Wohnfläche erhöht hat. Ein Energieausweis aus 2019 liegt vor, aufgrund der Modernisierungen spiegeln die Werte jedoch nicht den aktuellen Stand wider.

Beim Betreten des Hauses befindet sich auf der linken Seite ein Duschbad mit WC und Fenster, das für eine natürliche Belüftung sorgt.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Dort befindet sich ein offener Wohn- und Essbereich.

Von hier aus erreichen Sie die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. In der Küche ist außerdem die Gasbrennwertheizung untergebracht. Bei Bedarf kann die Küche durch eine Schiebetür vom Wohnbereich abgetrennt werden.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das zweite Obergeschoss. Hier befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein weiteres, etwas kleineres Zimmer unter Dachschrägen. Darüber befindet sich das ausgebaute Dachgeschoss. Dieser Bereich bietet zusätzlichen Stauraum und kann alternativ auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden.

## Lage

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Natur Lage von Eberbach. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Die Stadt Eberbach liegt im Norden Baden-Württembergs, rund 32 Kilometer östlich von Heidelberg, im Rhein-Neckar-Kreis (Regierungsbezirk Karlsruhe), am Neckar. Sie gehört zur europäischen



Metropolregion Rhein-Neckar.

Eberbach liegt am Neckarknie, wo der Fluss seine Fließrichtung von Nordwest nach Südwest ändert, in einer Aufweitung des Neckartals, am Fuße des Katzenbuckels, der mit 626,8 m höchsten Erhebung des Odenwalds. Es liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald und an der Burgenstraße und gehört außerdem zum (UNESCO-)Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald.

Seit Einführung der S-Bahn RheinNeckar im Dezember 2003 fahren die S-Bahn-Linien S 1 (Homburg–Osterburken) und S 2 (Kaiserslautern–Mosbach) über die Neckartalbahn und halten dabei im Bahnhof Eberbach. Die beiden Linien verkehren zeitlich versetzt im Stundentakt, so dass unter der Woche und zeitweise samstags ab Eberbach ein 30-Minuten-Takt in Richtung Kaiserslautern entsteht.

Eberbach unterhält im Gegensatz zu anderen Städten vergleichbarer Größe einen eigenen Verkehrsbetrieb.

Eberbach liegt direkt an der vielbefahrenen B 37 und der B 45

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen und am Neckar mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

## Sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennele  
Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40  
Mobil:+49 (0)179 – 698 1279  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)  
[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)  
[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**



Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.











