



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TL-71219

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Neckargerach

Eckdaten

***Kaufpreis
Provision***

315.000,00 €

3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	191,2 m²
Grundstücksfläche	1.113,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1972
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Kamin	
Befuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.07.2035
Energiebedarf	193,9
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	21.07.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Neckargerach, einer familienfreundlichen Gemeinde im malerischen Neckartal im Neckar-Odenwald-Kreis. Eingebettet zwischen Wäldern und dem Flusslauf des Neckars, bietet der Ort eine hohe Lebensqualität und ideale Bedingungen für Familien.

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse in einem gewachsenen Wohngebiet – ein sicheres und ruhiges Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Der direkte Zugang zu Wald und Natur macht die Lage besonders attraktiv für Familien, die Wert auf ein naturnahes und ruhiges Wohnumfeld legen.

In Neckargerach selbst sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens vorhanden. Der Ort verfügt über zwei Kindergärten sowie eine Grundschule, die sicher und gut erreichbar ist – teils sogar fußläufig. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien befinden sich in den nahegelegenen Städten Mosbach, Eberbach oder Obrigheim und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto schnell zu erreichen.

Die Nahversorgung ist durch einen Supermarkt, eine Bäckerei, Apotheke, sowie mehrere Ärzte direkt im Ort sichergestellt. Für größere Besorgungen oder ein erweitertes Einkaufsangebot bieten sich Mosbach oder Eberbach an, die jeweils nur 10 bis 15 Autominuten entfernt liegen.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Neckargerach verfügt über einen eigenen Bahnhof mit direkter Anbindung an die S-Bahn RheinNeckar (S1/S2), mit Verbindungen nach Mosbach, Heidelberg, Eberbach und Mannheim. Über die nahegelegene B37 sind auch Autofahrer flexibel unterwegs; die Autobahnen A6 und A81 sind in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar.

Darüber hinaus bietet Neckargerach ein breites Freizeitangebot für Groß und Klein. Der Ort liegt am Rande des Naturparks Neckartal-Odenwald und lädt mit zahlreichen Wander- und Radwegen, der Margarethenschlucht, dem Neckar, Spielplätzen und Ausflugszielen wie Burg Zwingenberg zu aktiver Erholung ein. Ein reges Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Freizeitangeboten rundet das familienfreundliche Umfeld ab.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und guter Infrastruktur. Für Familien, die ein naturnahes und sicheres Zuhause mit kurzen Wegen zu Kindergarten, Schule und Nahversorgung suchen, ist dieses Wohnhaus in Neckargerach ein ideales Zuhause.

Objektbeschreibung

Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, herrlichem Garten und Ausbaupotenzial in

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Neckargerach

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung befindet sich in traumhafter Lage von Neckargerach – ruhig gelegen in einer Sackgasse, umgeben von Natur, mit direktem Zugang zu einem großen Waldgrundstück. Das im Jahr 1974 erbaute Haus bietet mit ca. 191 m² Wohnfläche über drei Etagen viel Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer mit dem Wunsch nach individueller Gestaltung und Erweiterung.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon, eine abgeschlossene Küche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Der Balkon lädt zum Verweilen mit Blick ins Grüne ein. Das Dachgeschoss wurde bereits teilweise ausgebaut und verfügt über ein Schlafzimmer. Weitere Flächen im Dachgeschoss bieten Ausbaupotenzial – ideal etwa für ein Atelier, Gästezimmer oder Homeoffice.

Im Untergeschoss befindet sich die separat zugängliche Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer und einem zusätzlichen Gäste-WC. Ein besonderer Akzent ist der gemütliche Holzkamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Neben der Einliegerwohnung verfügt das Untergeschoss zu etwa 50 % über klassische Kellerräume mit viel Stauraum oder der Möglichkeit zur Einrichtung einer Werkstatt oder eines Hobbyraums.

Zum Haus gehören zwei Einzelgaragen, beide mit elektrischem Garagentor. Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicheröfen – ein Aspekt, der wie das gesamte Gebäude, modernisierungsbedürftig ist. Die Substanz des Hauses ist jedoch solide, und mit handwerklichem Geschick sowie gestalterischem Anspruch lässt sich aus diesem Objekt ein echtes Schmuckstück mit hohem Wohnwert schaffen.

Das Grundstück besticht durch seine ruhige Hanglage direkt am Waldrand. Der große Garten bietet viel Privatsphäre, zahlreiche Möglichkeiten zur naturnahen Gestaltung und reichlich Platz für Kinder, Haustiere oder Gartenprojekte. Dank der verkehrsberuhigten Lage in einer Sackgasse wohnen Sie hier besonders ruhig – ein idealer Rückzugsort für Familien und alle, die die Natur lieben und dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur wünschen.

Neckargerach liegt idyllisch am Neckar und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die B37. Die umliegenden Städte wie Mosbach oder Heidelberg sind schnell erreichbar.

Dieses Objekt bietet nicht nur viel Raum, sondern auch viele Möglichkeiten: ob Wohnen mit mehreren Generationen, die Vermietung der Einliegerwohnung, Wohnen und Arbeiten unter einem

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Dach oder die Umsetzung individueller Wohnträume – Ihrer Fantasie sind hier kaum Grenzen gesetzt.

Wenn Sie ein Haus mit Potenzial, ruhiger Lage und einem besonders schönen Naturgrundstück suchen, ist dieses Einfamilienhaus in Neckargerach eine seltene Gelegenheit.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das angebotene Zweifamilienhaus überzeugt durch eine solide Grundstruktur und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Es verfügt über zwei separat nutzbare Wohneinheiten, was es ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte macht. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist über einen separaten Zugang erreichbar und bietet somit maximale Privatsphäre.

Zum Haus gehören zwei Einzelgaragen, beide mit elektrischem Garagentor, die bequemes und sicheres Parken ermöglichen. Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicheröfen, die jedoch modernisierungsbedürftig sind – ebenso wie weitere Teile des Hauses. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet aber eine solide Basis für umfassende Renovierungs- und Gestaltungsvorhaben.

Besonders hervorzuheben ist das große, naturverbundene Waldgrundstück in Hanglage, das nicht nur viel Platz und Privatsphäre, sondern auch direkten Zugang zur Natur bietet. Der Außenbereich umfasst zudem eine Terrasse und einen Balkon, die einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglichen.

Die Einliegerwohnung punktet mit einem eigenen Holzkamin, der für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt – ideal für kalte Wintertage oder entspannte Abende.

Die ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse unterstreicht den Wohnkomfort und macht das Haus besonders attraktiv für Familien oder Menschen, die ein ruhiges und naturnahes Lebensumfeld suchen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Lunzer

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Mosbach:

Anton-Gmeinder-Straße 29

74821 Mosbach

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

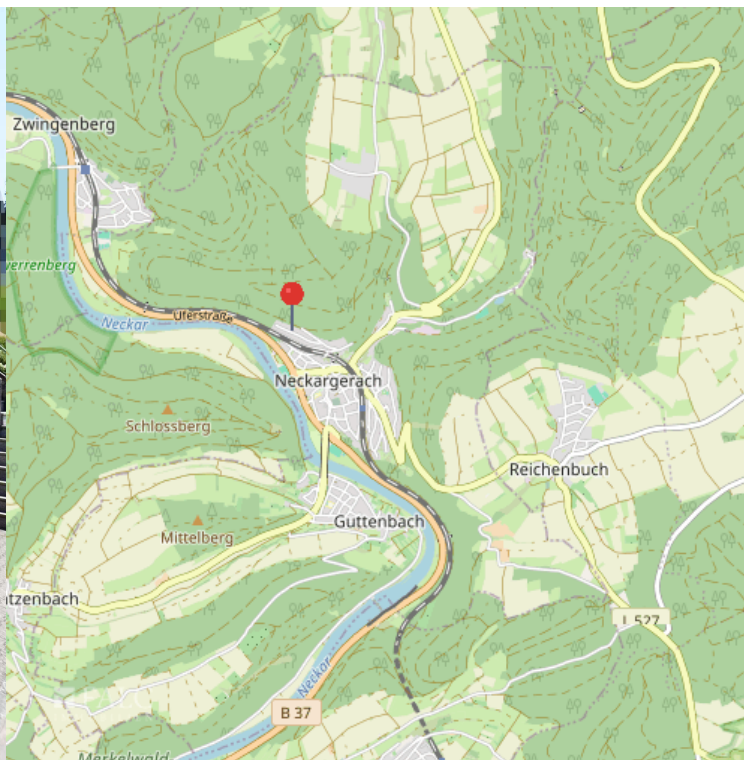
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

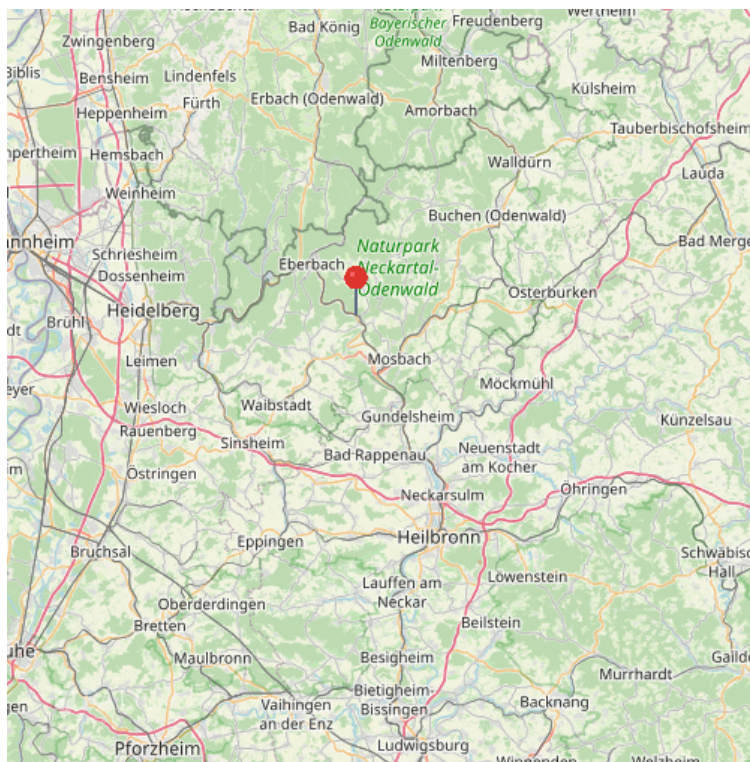
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

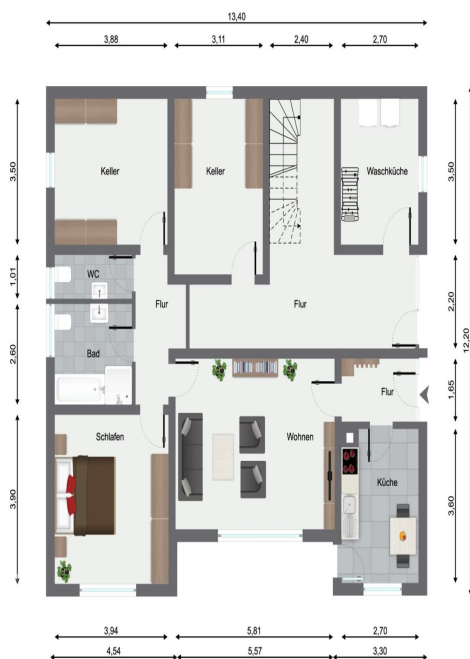


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)