



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TL-71555

Traumhaftes Anwesen in Neckargerach

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

489.000,00 €
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	251,0 m²
Grundstücksfläche	736,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Kamin	
Befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	21.09.2034
Energiekennwert	94,2 kWh/(m²*a)
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	22.09.2024
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

Neckargerach liegt malerisch im romantischen Neckartal am südlichen Rand des Odenwaldes und gehört zum Neckar-Odenwald-Kreis in Baden-Württemberg. Die Gemeinde überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung, die direkte Lage am Neckar sowie durch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und Zentren. Die Landschaft ist geprägt von bewaldeten Hügeln, Flussaunen und zahlreichen Wander- und Radwegen – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Trotz der idyllischen Lage bietet Neckargerach eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, zwei Kindergärten, eine Grundschule, Arztpraxen und eine Apotheke sind vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen und ein erweitertes Einkaufs- und Freizeitangebot befinden sich in den Nachbarorten wie Mosbach, Eberbach oder Heidelberg, die schnell mit dem Auto oder der S-Bahn erreichbar sind.

Der Bahnhof Neckargerach liegt an der Strecke Heidelberg–Mosbach–Osterburken (S-Bahn Rhein-Neckar) und ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Heidelberg und Heilbronn. Die Bundesstraße B37 verläuft in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine gute Verkehrsanbindung mit dem Auto.

Die Kombination aus naturnaher Wohnlage, guter Erreichbarkeit und funktionierender Infrastruktur macht Neckargerach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Objektbeschreibung

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Neckargerach im Neckar-Odenwald-Kreis steht dieses außergewöhnliche Anwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zum Verkauf. Auf einem großzügigen Grundstück befinden sich zwei Wohnhäuser, ein separates Wellnesshaus, eine große Doppelgarage mit integrierter Werkstatt sowie ein weitläufiger, sonniger Innenhof. Das Wohnhaus aus 1999 ist voll unterkellert, das Gebäude aus 1810 zur Hälfte. Beide Häuser können sowohl getrennt als auch wieder miteinander verbunden genutzt werden – ideal für Großfamilien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage mit Teilvermietung.

Das neuere Wohnhaus wurde 1999 erbaut und bietet ca. 114 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, eine separate Küche, ein Abstellraum, eine Gäste-WC sowie ein Flur. Im Obergeschoss stehen zwei helle Zimmer zur Verfügung, eines davon mit eigenem Balkon. Ergänzt wird das Stockwerk durch ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC. Das Dachgeschoss ist bereits vorbereitet und bietet Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum. Das Haus ist teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet und voll unterkellert.

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

Das ältere Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1810 mit ca. 137 m² Wohnfläche und verfügt im Erdgeschoss über ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche sowie ein WC. Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume. Besonders praktisch: Das Haus besitzt zwei Eingänge, einen an der Vorderseite sowie einen weiteren auf der Rückseite des Gebäudes. Dieses Gebäude ist halb unterkellert und eignet sich ideal zur eigenständigen Nutzung, beispielsweise zur Vermietung, als Büroeinheit oder als Wohnraum für Familienangehörige.

Ein besonderes Highlight des Anwesens ist das separate Wellnesshaus - Baujahr 2008 (ca. 19 m²), das mit einem lichtdurchfluteten Ruhebereich, einem stilvollen Tageslicht-Badezimmer und einer großzügigen Sauna ausgestattet ist. Eine angrenzende Terrasse im Grünen lädt zum Entspannen ein und schafft eine private Wohlfühloase direkt auf dem eigenen Grundstück.

Die im Jahr 2015/2016 errichtete Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und verfügt über einen integrierten, großzügigen Werkstattbereich. Hier finden Handwerker, Bastler oder Sammler ideale Bedingungen vor. Der große Innenhof verbindet alle Gebäudeteile miteinander und bietet nicht nur Stellplatzmöglichkeiten, sondern auch Raum für geselliges Beisammensein, Spielflächen oder Events im Freien.

Das gesamte Anwesen besticht durch seine Kombination aus Wohnkomfort, Nutzungsvielfalt und ruhiger Lage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der Bahnhof sind bequem erreichbar. Die idyllische Umgebung des Neckartals und des Odenwaldes bietet darüber hinaus zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Dieses einzigartige Angebot richtet sich an Käufer, die großzügiges Wohnen mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und einem hohen Maß an Privatsphäre kombinieren möchten – sei es zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Wohnen und Vermietung.

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

Zwei voll unterkellerte Wohnhäuser auf einem großzügigen Grundstück

Neues Wohnhaus (Baujahr 1999) mit ca. 114 m² Wohnfläche

Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer mit Terrasse, Küche, Abstellraum, Gäste-WC und Flur

Obergeschoss: 2 Schlafzimmer (eines mit Balkon), Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, separates WC

Ausbaufähiges Dachgeschoss

Teilweise elektrische Rollläden

Altes Wohnhaus (Baujahr 1810) mit flexiblem Grundriss und ca. 137 m² Wohnfläche

Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Küche, WC

Obergeschoss: 4 individuell nutzbare Zimmer

Zwei separate Eingänge (vorne und hinten)

Wellnesshaus mit Ruhebereich und Pelletofen, Tageslichtbad und großer Sauna

Außenterrasse im Grünen am Wellnessbereich mit Außendusche

Große Doppelgarage (Baujahr 2015/2016) mit integriertem Werkstattbereich

2 Wallboxen und verschiedene Stromanschlüsse

Großzügiger, sonniger Innenhof mit Verbindung aller Gebäudeteile

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Vermietung, Mehrgenerationenwohnen

Ruhige und zentrale Lage in Neckargerach mit guter Infrastruktur

Investitionen der letzten 20 Jahren:

1999 Wohnhausneubau

2001/2002 Renovierung Altbau

2007 Balkonbau

2008-2010 Wellnesshaus-Bau

2012 Sanierung außen Altbau

2015/2016 Neubau Garage mit Werkstatt

2016 Hof/Einfahrt erneuert

2019 Brunnenbau

2019 Bepflanzung Garagendach/Außenterrasse

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

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](#)



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

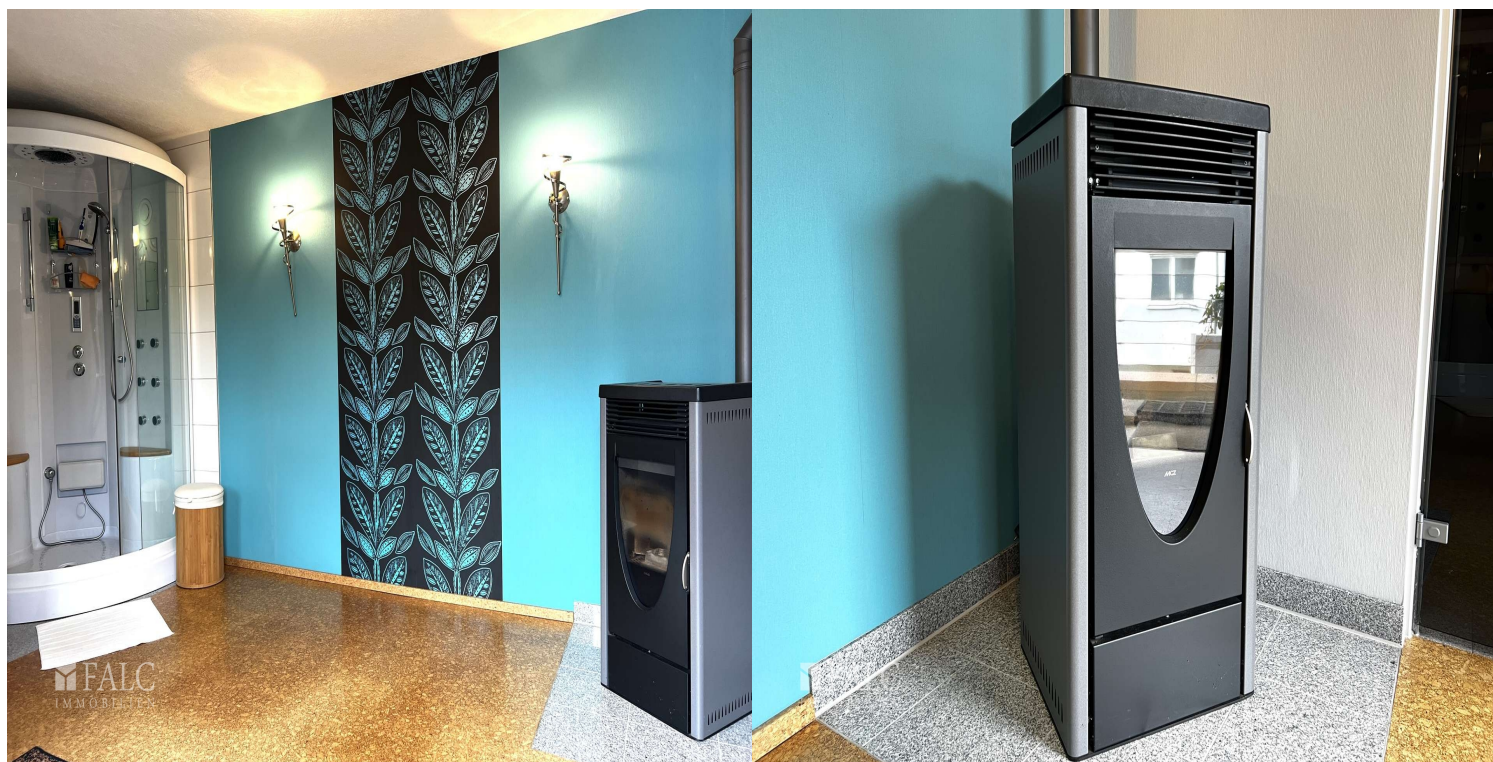
[Online ansehen](#)



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

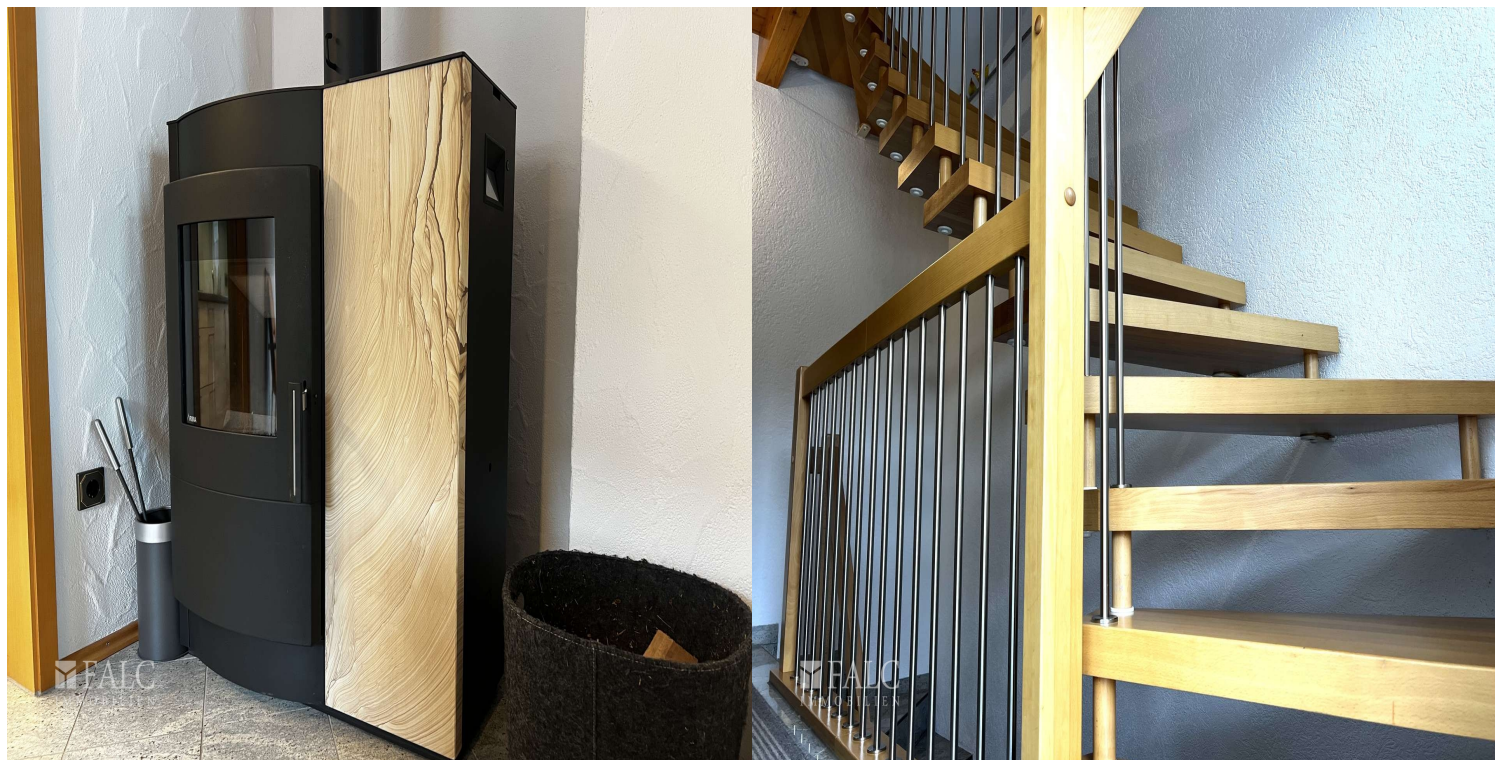
[Online ansehen](#)



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](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](#)

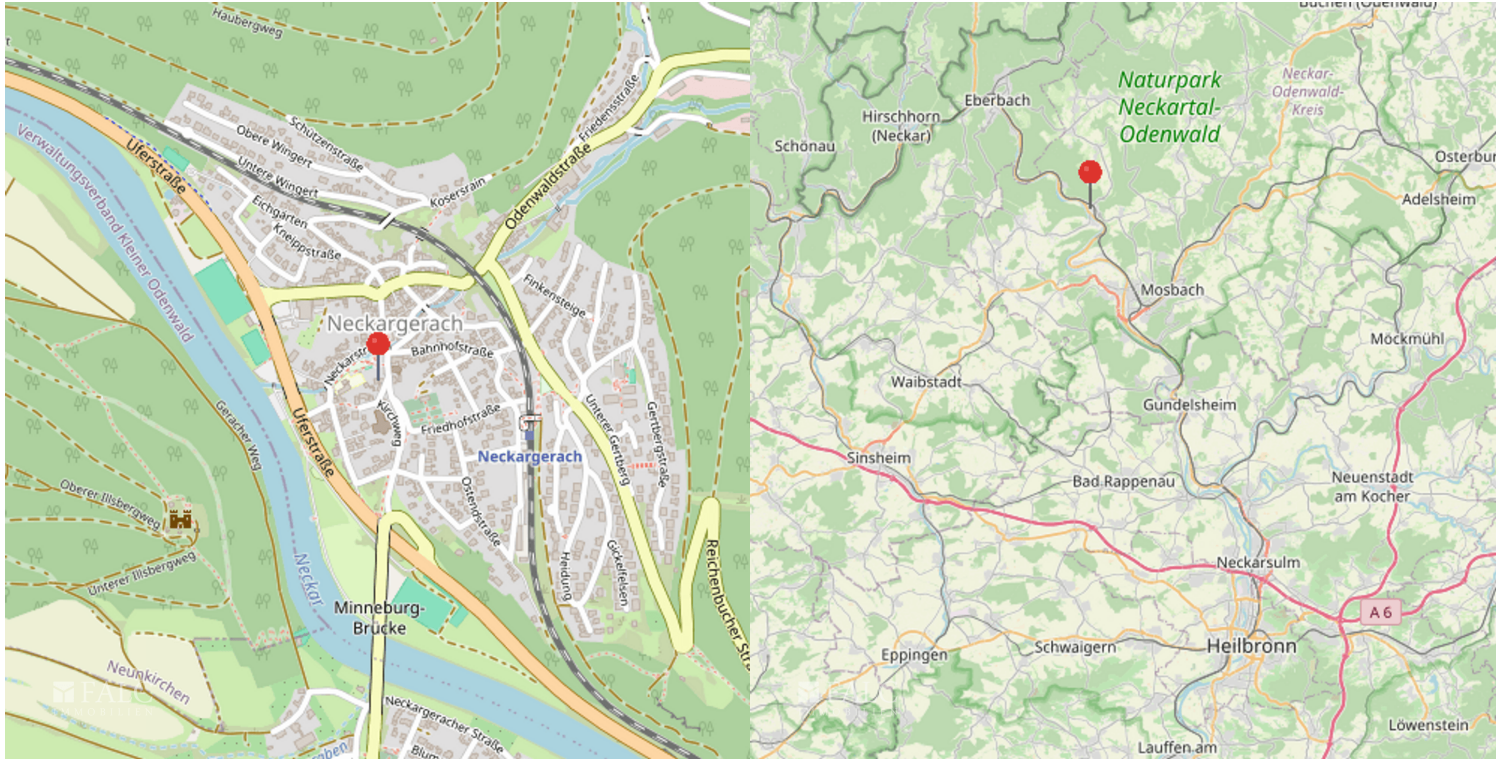


WP

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](#)



WP

WP Immo Manager

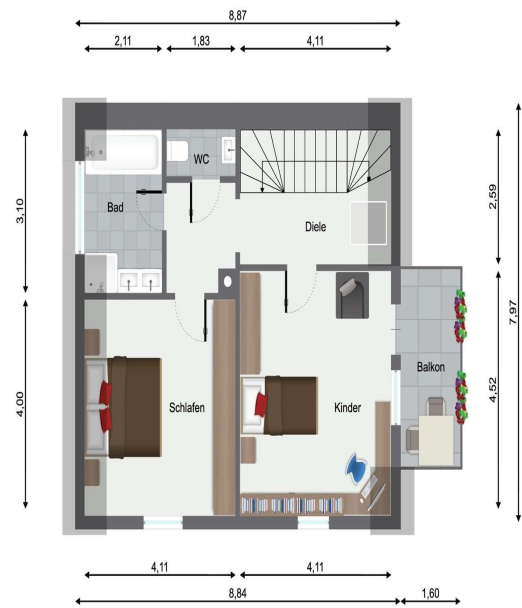
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

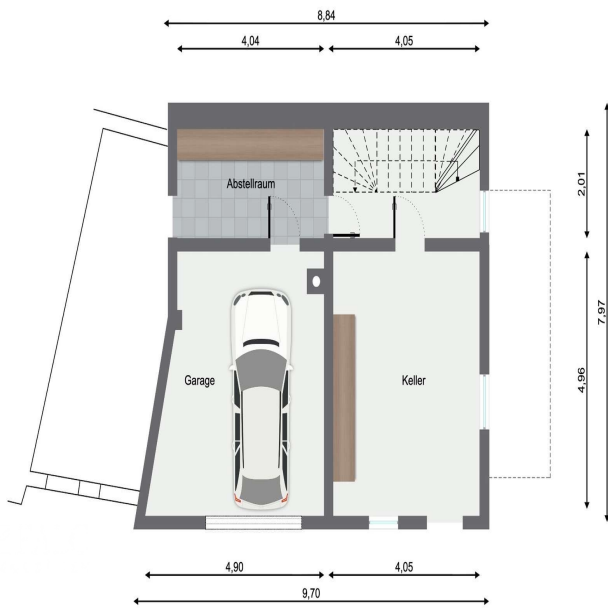


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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](#)