



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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>251,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>736,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1999</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.09.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>94,2 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>22.09.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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 m<sup>2</sup> 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Das ältere Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1810 mit ca. 137 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

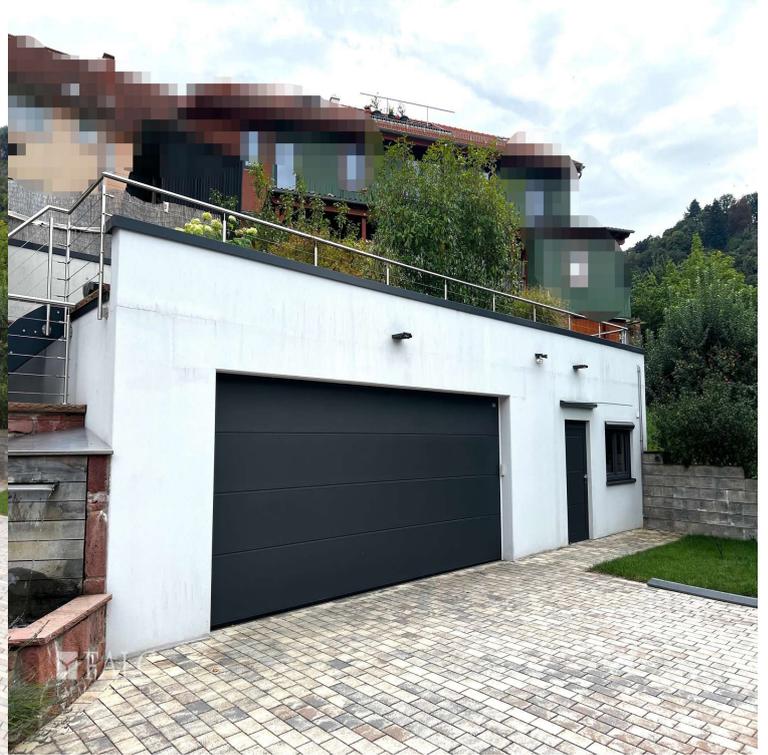
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

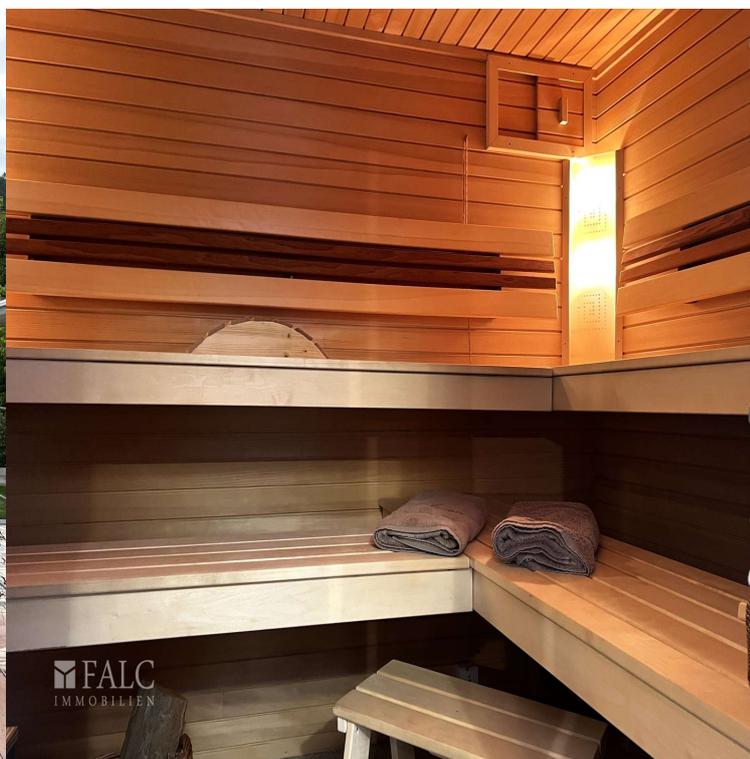
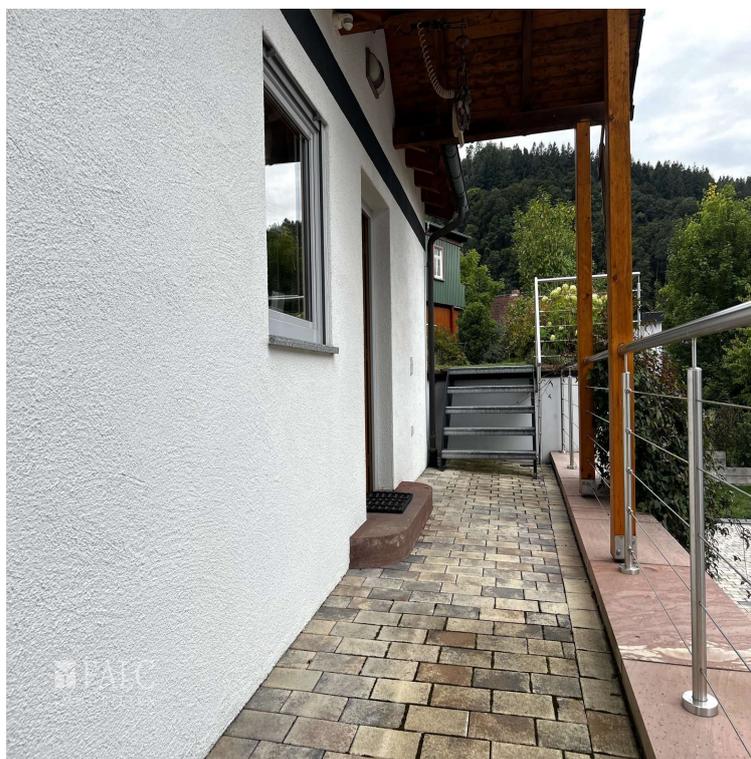
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

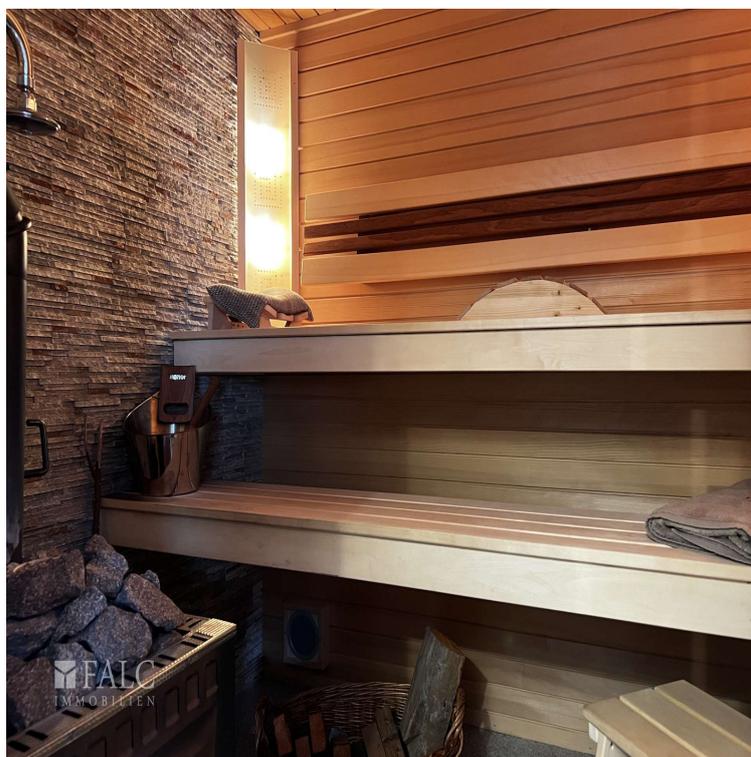
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

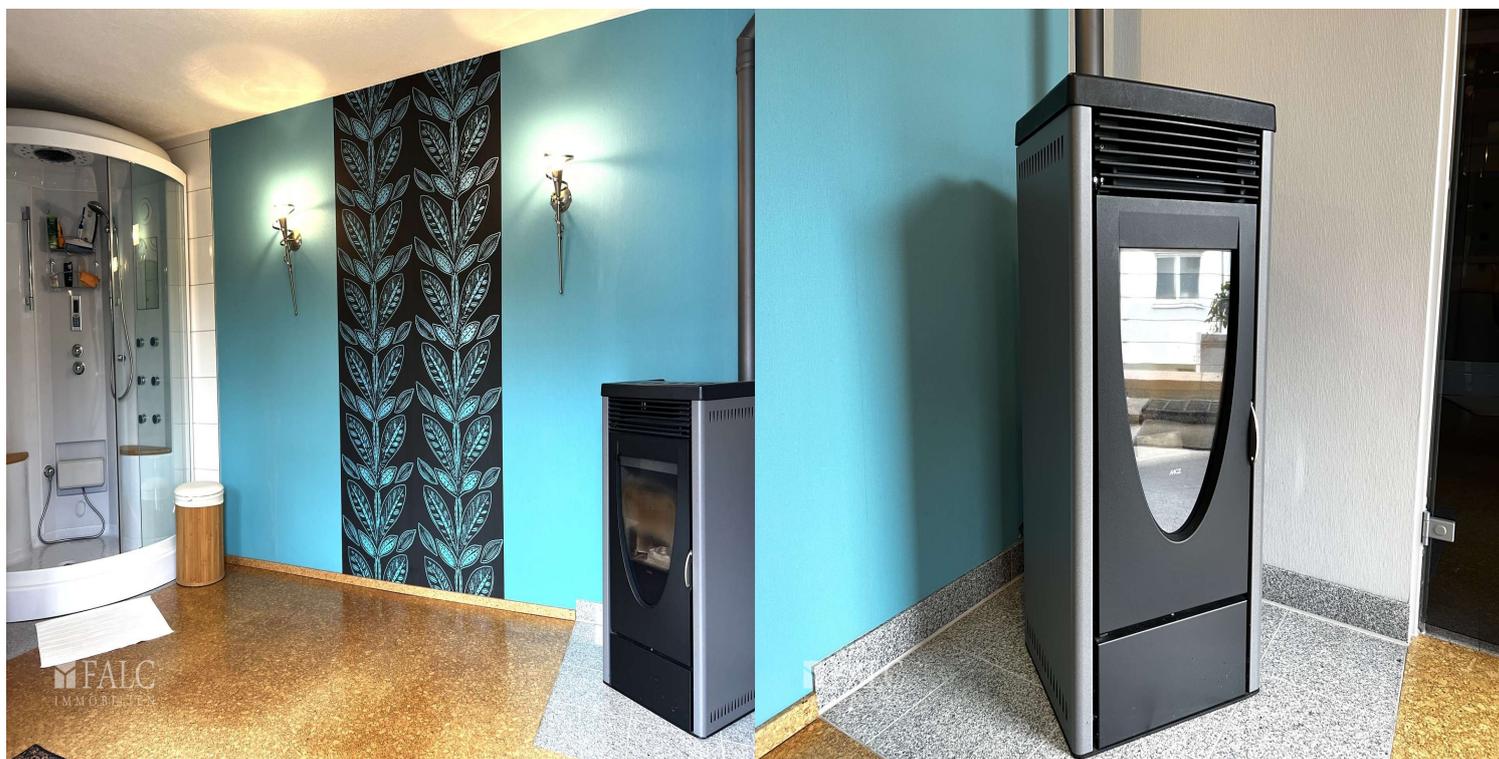
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

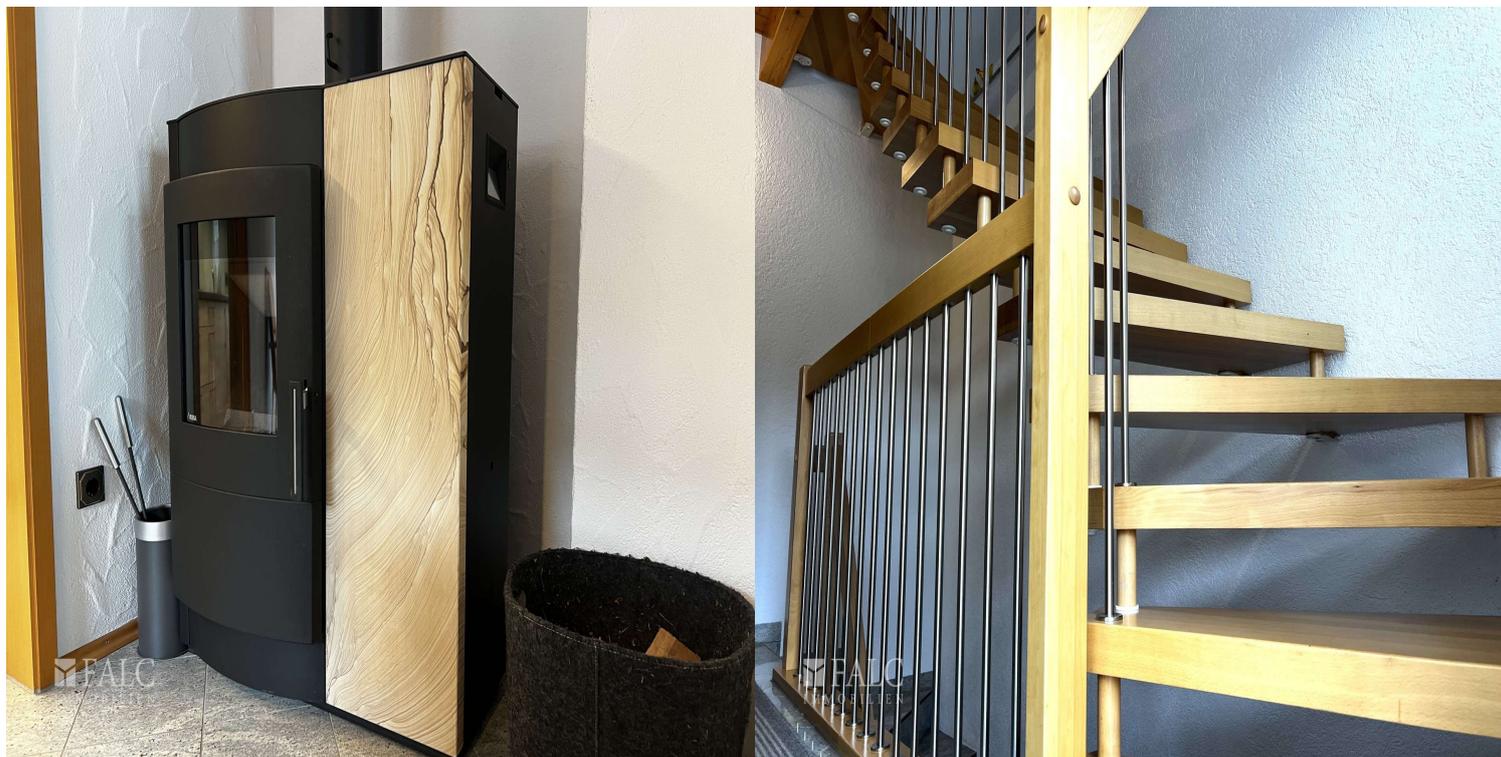
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

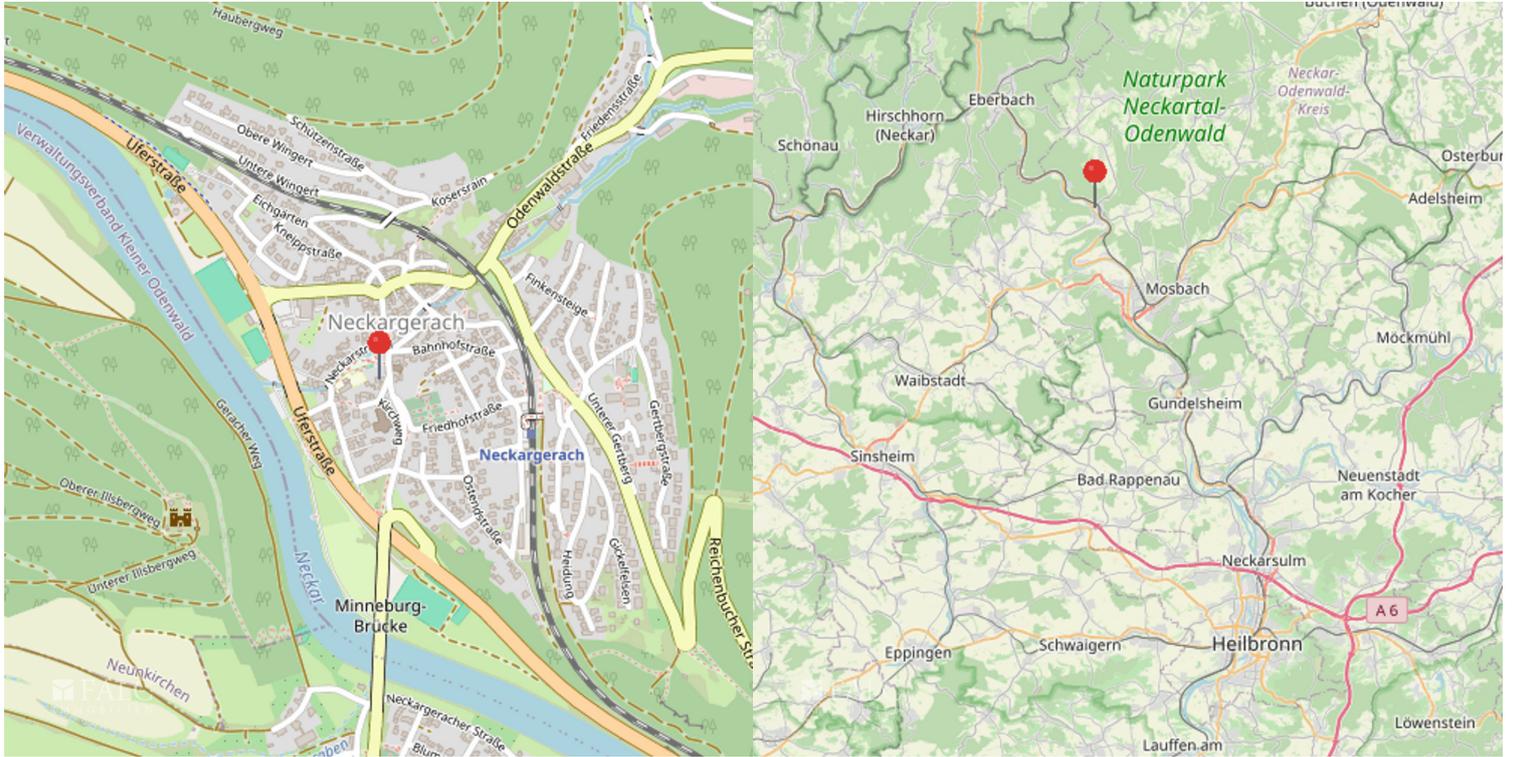


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

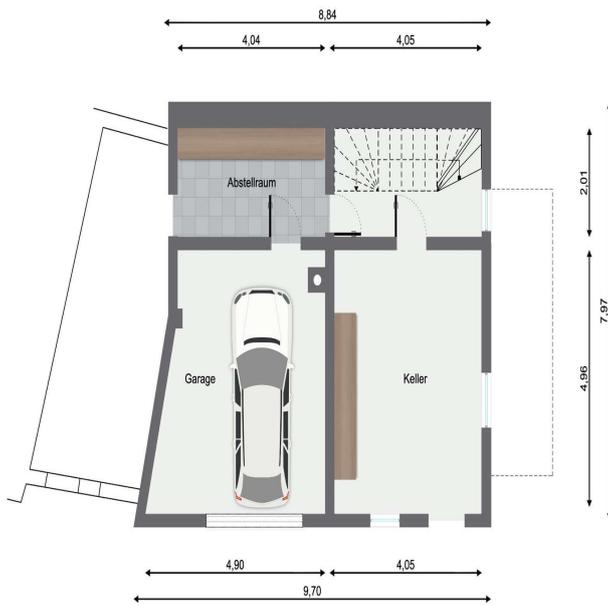


WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)