



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit EBK, großer Terrasse/Garten und 1 TG-Platz



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHD_215	<b>Stand vom:</b>	04.02.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Ort:</b>	69151 Neckargemünd	<b>Wohnfläche:</b>	94,52 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	1.250,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	370,00 €
<b>Tiefgaragenstellplatz:</b>	0,00 €	<b>Warmmiete:</b>	1.620,00 €
<b>Kaution:</b>	3.750,00 €		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2033-02-13
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2021
<b>Befeuerung:</b>	Luftwp	<b>Primärer Energieträger:</b>	LUFTWP
<b>Endenergiebedarf:</b>	21.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Karina Bahr	<b>Name:</b>	Karina Bahr
<b>Straße:</b>	Zum Felsenberg 5	<b>Ort:</b>	69151 Neckargemünd
<b>Telefon:</b>	+49 1578 68 477 94	<b>E-Mail:</b>	karina.bahr@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-rhein-neckar-kreis.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrer Traumwohnung!

Diese stilvolle Beletage-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet ein modernes Wohnambiente mit großzügiger Terrasse, die sich einmal um die Wohnung erstreckt und von drei Zimmern zugänglich ist. Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche lädt zum Verweilen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Zimmer (z. B. als Kinderzimmer, Büro oder Ankleidezimmer), ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Dank durchdachter Raumaufteilung und hoher Energieeffizienz (A+) eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien. Ein Stellplatz sowie eine hochwertige Einbauküche sind ebenfalls vorhanden. Die sonnige Terrasse bietet den perfekten Ort für entspannte Stunden oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot!

**\*\*Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren!\*\***

## Lage:

---

Neckargemünd ist eine Stadt in Baden-Württemberg, die sich im schönen Neckartal befindet, in der Nähe von Heidelberg. Die Stadt hat eine sehr charmante Altstadt und ist von malerischen Landschaften umgeben. Der Ortsteil Kleingemünd ist ein Teilort von Neckargemünd und liegt am rechten Ufer des Neckars in der Verlängerung von Heidelberg Ziegelhausen.

Neckargemünd ist sehr gut an das Straßen- und Bahnnetz angebunden, was den Zugang zu Heidelberg und anderen umliegenden Städten erleichtert. Es gibt regelmäßige Busverbindungen sowie den zentral gelegenen Bahnhof. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Wäldern und dem Neckar selbst, was Kleingemünd zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber und Wanderer macht. Die Landschaft bietet viele Möglichkeiten für outdoor-Aktivitäten wie Radfahren und Wandern.

Das charmante Örtchen hat eine Mischung aus traditionellen und modernen Gebäuden. Viele Häuser zeigen historische Merkmale mit alten Fachwerkhäusern.

Die Region hat eine reiche Geschichte, die bis in die Römerzeit zurückreicht. In der Umgebung befinden sich auch zahlreiche kulturelle Angebote und Veranstaltungen, die die Geschichte und Tradition der Region widerspiegeln. Insgesamt ist Kleingemünd ein ruhiger und lebenswerter Ort, der durch seine naturnahe Lage und die Nähe zu Heidelbergs urbanem Lebensstil überzeugt.

Größere Märkte: Rewe, Edeka, Lidl, Aldi, dm-Markt

Fachgeschäfte: diverse Bäckereien, Metzgereien und lokale Betriebe

Wochenmarkt: frische Produkte und regionale Erzeugnisse

Diverses: Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Apotheken, div. Postfilialen, Banken, Friseure und Kosmetikstudios.

Neckargemünd ist ein gut versorgter, idyllischer Ort mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsdiensten und weiteren Dienstleistungen.

Zudem verfügt die Stadt über mind. eine Grundschule und weiterführende Schulen, die eine umfassende und moderne Bildung bieten.

Die Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Infrastruktur macht die Stadt zu einem Wohnort für Familien und Pendler gleichermaßen attraktiv.

## Sonstiges:

---

WIR MÖCHTEN SIE HÖFLICH DARAUF HINWEISEN, dass unsere Angebote freibleibend und unverbindlich sind - die Angaben basieren auf Unterlagen und Informationen des Verkäufers und wird im Makler-Alleinauftrag bearbeitet. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Haftung für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Angaben können wir folglich nicht übernehmen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder bereits durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposé's und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

SECRET SALE OBJEKTE / Objekte in der diskreten Vermarktung werden nicht als Exposé per E-Mail versendet, sondern in einem persönlichen Büro-Termin gemeinsam besprochen.

WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE finden Sie auf unserer Firmenhomepage [www.kensington-heidelberg.com](http://www.kensington-heidelberg.com), [www.kensington-mannheim.com](http://www.kensington-mannheim.com), [www.kensington-rhein-neckar-kreis.com](http://www.kensington-rhein-neckar-kreis.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

NUTZEN SIE DIE MÖGLICHKEIT einer persönlichen, professionellen und diskreten Immobilienbewertung oder nutzen Sie einen individuellen Beratungstermin, um Klarheit und Unterstützung auf Ihrem Weg zu gewinnen. Gemeinsam realisieren wir Ihre Träume und bringen frischen Wind in Ihre Immobilienstrategie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Bilder

---

Küche/Wohnen



Balkon/Terrasse



Garten/Terrasse



**FRISCHER WIND**  
FÜR DEN IMMOBILIENMARKT



**KENSINGTON**  
Finest Properties International