



## **Helle 3-Zimmer-Terrassenwohnung in top Lage von Kleingemünd!**

**Peter-Schnellbach-Straße 37/2**  
**69151 Neckargemünd-Kleingemünd**

**Objekt:**

Diese äußerst gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt in bester Lage von Neckargemünd-Kleingemünd in einem sehr attraktiven und gepflegten Terrassenhaus. Dieses wurde in hochwertiger Massivbauweise 1978 erbaut und liegt unterhalb des Waldrandes in Südausrichtung mit tollem Ausblick.

Die Wohnung verfügt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt im 2. Obergeschoss. Ein besonderes Highlight ist die nach Süden ausgerichtete, über etwa 20 m<sup>2</sup> große Terrasse. Die Sonnenterrasse ist nahezu uneinsehbar und verfügt über einen schönen Ausblick. Hier lässt es sich toll Erholen, Sonnen, Grillen und Entspannen.

Ein Tiefgaragenstellplatz, 1 Außenstellplatz sowie ein Kellerraum runden dieses sehr attraktive Angebot ab.

Die Wohnung selbst besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer mit Parkettboden und Zugang zur Süd-Terrasse mit offenem Übergang ins Esszimmer, einer geräumigen, neu gefliesten Tageslichtküche mit hochwertiger Einbauküche, einem neu sanierten Badezimmer mit Wanne und weiß-dunkelgrauen Fliesen, einem sehr gut geschnittenen und komfortablem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer und einem geräumigen Abstellraum.

Die Böden in Wohn- und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Parkettboden belegt, in Bad, Flur und Küche liegen neue, dunkelgraue Fliesen. Vorfinden werden Sie diese Wohnung in einem äußerst gepflegten Zustand und nach nur wenigen, kleineren Malerarbeiten können Sie direkt einziehen.

Übersicht über die Sanierungen der letzten Jahre:

Dach erneuert, Fassade erneuert, Bad erneuert, Küche erneuert, Böden z. T. erneuert, Heizung erneuert.

Wir meinen:

Eine sehr gepflegte und laufend instand gehaltene Eigentumswohnung mit einer sehr ruhigen und weitläufigen Nachbarschaft. Die nahezu uneinsehbare Terrasse und der schöne Ausblick bieten viel Raum zur freien Gestaltung und Entfaltung. Die Wohnung eignet sich ideal für 1-3 Personen, die die Ruhe und Nähe zur Natur schätzen und trotzdem eine gute Infrastruktur haben wollen.

---

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 110 m <sup>2</sup>
<b>Bezug:</b>	sofort bezugsfrei
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Heizung:</b>	Gas-Zentralheizung
<b>Energieausweis:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch:</b>	91 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Sonstiges:</b>	Doppelglas-Iso-Holz-Fenster, Parkett- und Fliesenböden, Süd-Terrasse, Tiefgaragenstellplatz, Stellplatz vor dem Haus, Kellerraum, separater Abstellraum, Tageslichtküche mit hochwertiger Einbauküche, sehr gepflegter Zustand, ruhige Lage, gute Infrastruktur
<b>Ihre Ansprechpartner:</b>	<p>Marion Neuhaus, Telefon: 06221 511-7956 E-Mail: <a href="mailto:marion.neuhaus@s-immo-hd.de">marion.neuhaus@s-immo-hd.de</a></p> <p>Johannes Göck, Telefon: 06221 511-7978 E-Mail: <a href="mailto:johannes.goeck@s-immo-hd.de">johannes.goeck@s-immo-hd.de</a></p> <p>Gemäß Geldwäschegesetz (GwG) sind wir verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen und die Daten aus dem Personalausweis festzuhalten. Bitte bringen daher Sie Ihren gültigen Personalausweis/ Reisepass zu einer Besichtigung mit.</p>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>189.000,00 Euro</b> zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.
<b>Finanzierung:</b>	Nutzen Sie die Vorteile eines ausführlichen Beratungsgesprächs mit einem Finanzierungsberater der Sparkasse Heidelberg. Gerne vereinbaren wir für Sie einen Beratungstermin.
<b>Verkäufer:</b>	Auf Wunsch nennen wir Ihnen gerne Namen und Anschrift des Verkäufers.

**Hinweis:**

Unsere Nachweis- oder Vermittlerprovision beträgt im Erfolgsfalle 3,57% inkl. MwSt. aus der Kaufpreissumme und ist bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages vom Käufer zur Zahlung fällig. Vorstehende Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Sollte Ihnen das Objekt von dritter Stelle bereits bekannt sein, bitten wir unverzüglich um schriftliche Mitteilung, wie und zu welchem Zeitpunkt Sie anderweitig Kenntnis erhalten haben sowie um Rückgabe unseres Exposés. Unsere Exposés sind streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe unserer Verkaufsangebote an Dritte verpflichtet zum Schadenersatz.

**Fotos vom Objekt:**



**Wohn-/Esszimmer**



**Ansicht Terrasse**



**Terrasse**



**Aussicht**

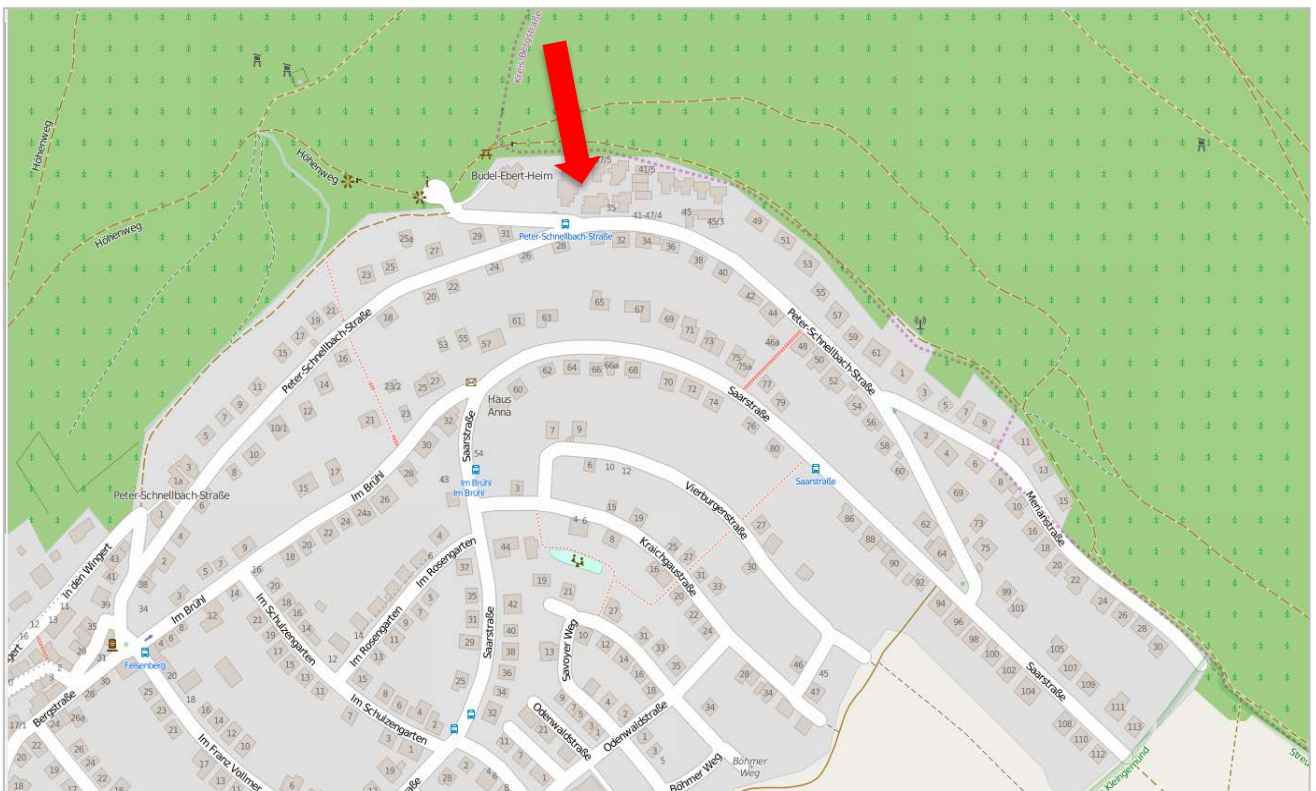


**Grundriss:**



**Lage und Umfeld:**

Der Ortsteil Kleingemünd verfügt über eine sehr gute Busanbindung zum Bahnhof nach Neckargemünd, zur S-Bahn und nach Heidelberg sowie über eine gute Infrastruktur. Bäcker, Metzger, Supermärkte und ein Drogeriemarkt sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle gibt es direkt vor Ort, nur wenige Meter vom Haus entfernt.



**Widerrufsbelehrung :**

Angebotene Immobilie: 3-Zi.-ETW, Peter-Schnellbach-Straße 37/2 in 69151 NGD-Kleingemünd

**Widerrufsbelehrung** (Wortlaut gem. BGBI. Teil I 2013 Nr. 58, S. 3642):

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, S-Immobilien Heidelberg GmbH, Kurfürstenanlage 10-12, 69115 Heidelberg, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können das Muster-Widerrufsformular im Anhang verwenden. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Der Widerruf ist zu richten an:**

S-Immobilien Heidelberg GmbH, Kurfürstenanlage 10-12, 69115 Heidelberg

Fax: + 49 6221 511-7969, Email: info@s-immo-hd.de

**Folgen des Widerrufs:**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tage ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen (Tätigkeit als Makler) während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen (Makler-tätigkeit) im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen (Maklertätigkeit) entspricht.

**Bestätigung der Widerrufsbelehrung:**

Ich/Wir habe/n diese Widerrufsbelehrung erhalten und zur Kenntnis genommen.

**Verzichtserklärung:**

Sollen wir für Sie sofort tätig werden (Exposéversand, Besichtigung etc.), bitten wir Sie, nachfolgend auf Ihr 14-tägiges Widerrufsrecht zu verzichten:



Einwilligung zur sofortigen Tätigkeit:

Ich/wir haben die vorstehende Widerrufsbelehrung zur Kenntnis genommen und verlange/n ausdrücklich, dass die S-Immobilien Heidelberg GmbH auf der Basis des abgeschlossenen Maklervertrags **vor Ende der 14-tägigen Widerrufsfrist mit ihrer Maklertätigkeit beginnt**. Mir/uns ist bekannt, dass ich/wir bei vollständiger Vertragserfüllung durch die S-Immobilien Heidelberg GmbH mein/unser Widerrufsrecht verliere/n.

Name/Vorname (Interessent): \_\_\_\_\_

Straße/HausNr.: \_\_\_\_\_ PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Ort, Datum**

\_\_\_\_\_  
**(rechtsverbindliche Unterschrift/en)**

Anhang zur Widerrufsbelehrung

## Widerrufsformular

Wenn Sie den mit der S-Immobilien Heidelberg GmbH abgeschlossenen Maklervertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es über einen der unten aufgeführten Wege an uns zurück.

Post

S-Immobilien Heidelberg GmbH  
Kurfürstenanlage 10-12  
69115 Heidelberg

Telefax

06221 511-7969

E-Mail:

info@s-immo-hd.de

### Widerruf

Hiermit widerrufe/n ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Maklervertrag über den Kauf/  
Verkauf einer Immobilie.

\_\_\_\_\_  
Name/Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße/Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ/Ort

\_\_\_\_\_  
(Ort/Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift/en)

- bei Mitteilung über Papier -