

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neckargemünd

Mehrfamilienhaus in zentraler Lage - Neckargemünd



Objekt-Nr. OM-315244

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **870.000 €**

Ansprechpartner:
Vico Promenzio
Mobil: 0157 72513902

Hauptstraße 26
69151 Neckargemünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche	355,00 m ²	Nutzfläche	510,00 m ²
Etagen	3	Energieträger	Gas
Zimmer	18,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	433,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Inmitten des malerischen Altstadt-kerns von Neckargemünd bieten diese zwei historischen Mehrfamilienhäuser eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Das Ensemble aus einem charmanten Fachwerkhaus und einem imposanten Sandsteinhaus umfasst insgesamt acht Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von ca. 433 m² und einer Nutzfläche von ca. 510 m².

Das Vorderhaus, erbaut um 1900, beherbergt vier Wohnungen und bietet zusätzlich ein unausgebautes Dachgeschoss, das Potenzial für ca. 180 m² weiteren Wohnraum über zwei Stockwerke bietet. Die Sanierung des Vorderhauses erfolgte zuletzt im Jahr 2002, dennoch könnte eine Renovierung den Wert und die Attraktivität weiter steigern.

Das Hinterhaus, dessen Baujahr auf ca. 1800 geschätzt wird, umfasst ebenfalls vier Wohneinheiten, darunter eine exklusives Juwel: Eine künstlerische 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Fensterfront und separatem Eingang, die sich über drei Stockwerke erstreckt.

Diese vollvermieteten Immobilien bieten Anlegern und Investoren eine wertstabile, rentable Kapitalanlage und gleichzeitig die Option, mit gezielten Renovierungen und der Erschließung des Dachgeschosses den Wert weiter zu steigern.

Ausstattung

Beide Häuser sind vollvermietet und verfügen über Küchen in jeder Wohnung, was eine nachhaltige und solide Vermietung gewährleistet. Die zentrale Lage und die charmante Altbauarchitektur machen die Wohnungen sowohl für Kapitalanleger als auch für Bewohner attraktiv.

Die Maisonette-Wohnung im Hinterhaus, die sich über drei Etagen erstreckt, ist ein wahres Highlight. Bietet eine einzigartige Raumaufteilung und wurde mit einer großzügigen Fensterfront gestaltet, die für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgt. Mit eigenem Eingang und einem minimalem Gartenstück bietet sie idealen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist das unausgebaute Dachgeschoss im Vorderhaus, das mit ca. 180 m² Potenzial für zusätzlichen Wohnraum über zwei Stockwerke überzeugt und Investoren die Möglichkeit bietet, durch gezielte Erweiterungen eine erhebliche Wertsteigerung zu realisieren. Die solide Bausubstanz der Gebäude bieten eine vielversprechende Grundlage für zukünftige Entwicklungen und Wertsteigerungen.

Sonstiges

Besonderheiten und Potenzial

- 1) Optimale Lage in Neckargemünd: Nur eine Minute vom Marktplatz entfernt, bietet die zentrale Lage perfekte Anbindung und attraktive Wohnqualität.
- 2) Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses: Das unausgebaute Dachgeschoss im Vorderhaus bietet erhebliches Potenzial für eine Erweiterung um ca. 180 m² Wohnfläche, was den Immobilienwert signifikant steigern könnte.
- 3) Wertsteigerung durch Renovierungen: Die aktuellen Wohnungen sind vollvermietet und bedürfen keiner sofortigen Renovierung. Allerdings besteht die Möglichkeit, den Wert nach und nach zu erhöhen, indem die Wohnungen bei Mieterwechsel renoviert werden.

Lage

Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden sich an einer attraktiven und zentralen Lage in Neckargemünd, nur eine Gehminute vom Marktplatz entfernt. Neckargemünd verbindet historische Architektur mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine perfekte Kombination aus Stadtnähe und Erholung am Neckar.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger, Apotheken, Schulen und Kindergärten, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr gewährleistet eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Heidelberg, wodurch sich die Lage auch ideal für Berufspendler eignet. Die Hauptstraße und die

malerische Pfluggasse spiegeln den Charme der Altstadt wider und schaffen ein besonders angenehmes Wohnumfeld, das sowohl Bewohner als auch Investoren anspricht.

Die zentrale Lage an der Hauptstraße ermöglicht eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Neckargemünder Bahnhof, mit direkter Anbindung nach Heidelberg und andere Städte der Metropolregion Rhein-Neckar, befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die idyllische Altstadt von Neckargemünd lädt zu Spaziergängen und zum Verweilen in Cafés und Restaurants ein. Gleichzeitig bietet die Umgebung mit dem Naturpark Neckartal-Odenwald zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Sportbegeisterte.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Pfluggasse Eingang



Pfluggasse Gartenhaus

Exposé - Galerie



Pfluggasse Gartenhaus Küche



Pfluggasse Gartenhaus Küche 2

Exposé - Galerie



Pfluggasse Gartenhaus OG



Pfluggasse Gartenhaus OG

Exposé - Galerie



Pfluggasse Gartenhaus DG Büro



Pfluggasse Gartenhaus DG Schlafz

Exposé - Galerie



Pfluggasse GartenhausDGSchlafz



Pfluggasse DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Pfluggasse Treppenhaus DG



Pfluggasse DG Bad 1

Exposé - Galerie



Pfluggasse DG Bad



Hauptstraße Außenansicht 1

Exposé - Galerie



Hauptstraße 1. OG rechts Küche



Hauptstraße 1. OG rechts Bad

Exposé - Galerie



Hauptstraße ausbaufähiges DG 1



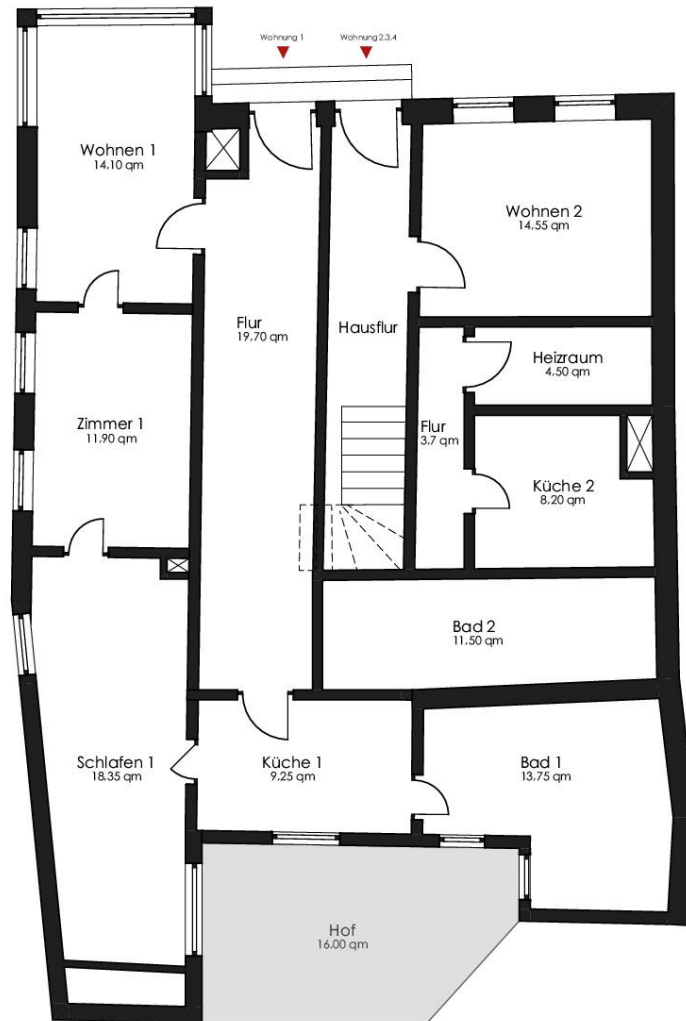
Hauptstraße ausbaufähiges DG

Exposé - Galerie



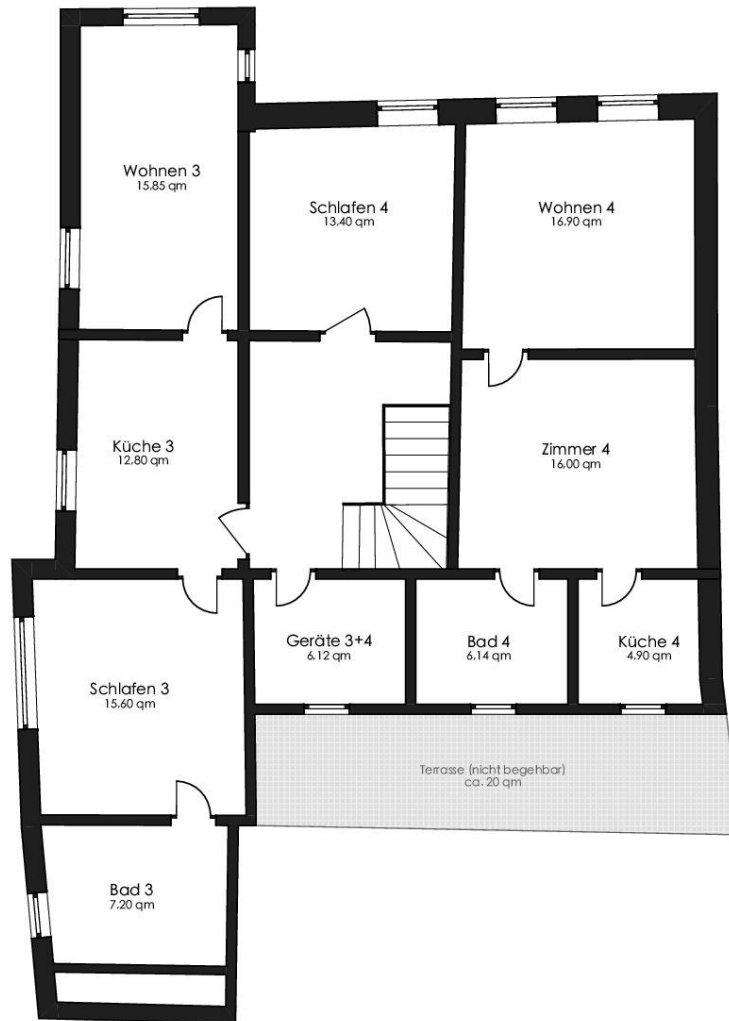
Pfluggasse Lager/Garage

Exposé - Grundrisse



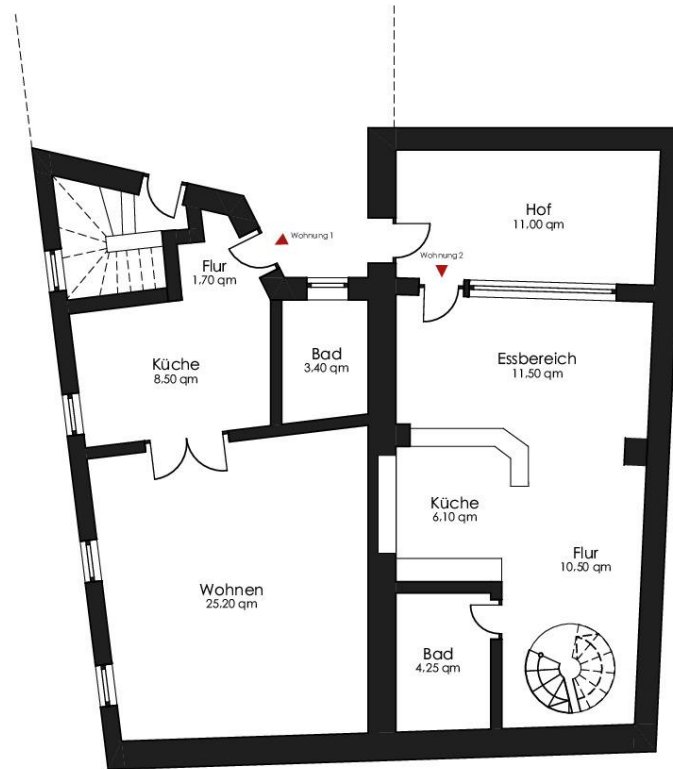
Hauptstraße 26		Erdgeschoss	
Promenzio Haus / 69151 Neckargemünd			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Auftraggeber
1:100	420*297 A3	03.03.2022	Herr Promenzio

Exposé - Grundrisse



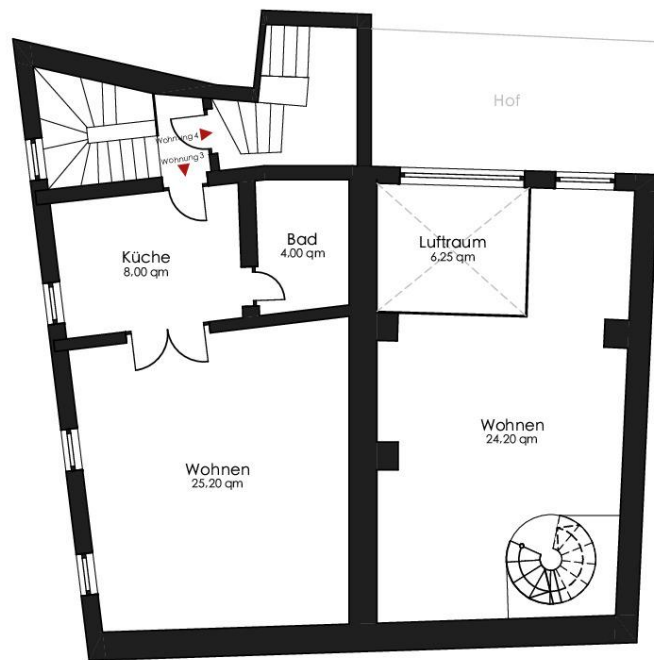
Hauptstraße 26		1. Obergeschoss	
Promenzio Haus / 69151 Neckargemünd			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Auftraggeber
1:100	420*297 A3	03.03.2022	Herr Promenzio

Exposé - Grundrisse



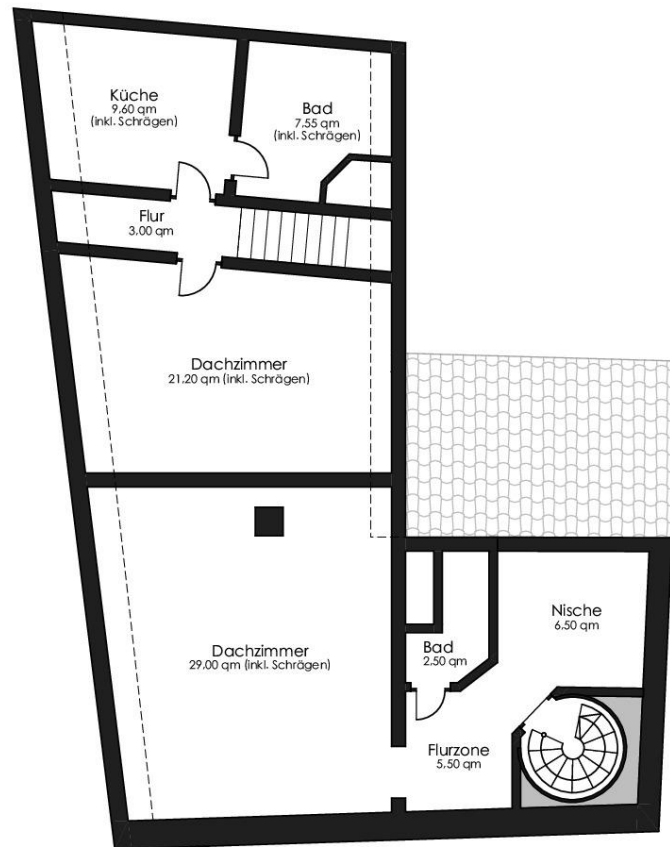
Pfluggasse 1		Erdgeschoss	
Promenzio Haus / 69151 Neckargemünd			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Auftraggeber
1:100	420*297 A3	03.03.2022	Herr Promenzio

Exposé - Grundrisse



Pfluggasse 1		1. Obergeschoss	
Promenzio Haus / 69151 Neckargemünd			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Auftraggeber
1:100	420*297 A3	03.03.2022	Herr Promenzio

Exposé - Grundrisse



Pfluggasse 1		Dachgeschoss	
Promenzio Haus / 69151 Neckargemünd			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Auftraggeber
1:100	420*297 A3	03.03.2022	Herr Promenzio