



**Im Herzen der Altstadt: Immobilie Neckargemünd | Hauptstr. 43 | AfA nach § 7h EStG**



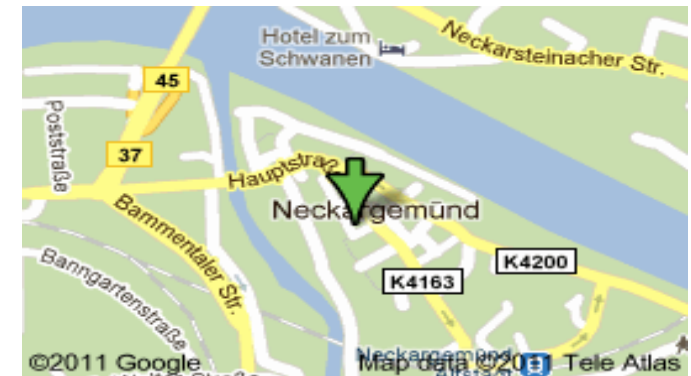
**Objekt**

Die Immobilie befindet sich in der Hauptstraße 43 im Herzen der Altstadt von Neckargemünd. Das Anwesen teilt sich in eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, eine Wohneinheit im 1. Obergeschoss sowie eine Wohneinheit im 2. Obergeschoss und in eine Dachgeschosswohnung, die alle durch einen behindertengerechten Fahrstuhl erschlossen werden. Das Hauptgebäude, ein historisches Fachwerkhaus und Kulturdenkmal mit dem Ursprung im 18. Jahrhundert steht unter Denkmalschutz und wird grundlegend und hochwertig saniert.



**Lage**

Mit ihren 14.200 Einwohnern liegt die Stadt Neckargemünd nur 10 km von Heidelberg entfernt, das Neckartal aufwärts an der romantischen Burgenstraße, inmitten der Urlaubsregion Naturpark Neckartal-Odenwald. Aufgrund der zentralen Lage des Objektes, sind Einkaufsmöglichkeiten, Stadtbücherei, Schulen, Kindergärten u.ä. in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Buslinie 35 hält unmittelbar am Gebäude, verkehrt werktäglich im 20-Minuten-Takt zwischen Heidelberg, dem S-Bahnhof Neckargemünd und der Endhaltestelle am Bildungszentrum der SRH-Gruppe im Spitzerfeld. Neben Sportplatz, Freibad und Tennisplatz bietet Neckargemünd ein reges Vereinsleben.





**Im Herzen der Altstadt: Immobilie Neckargemünd | Hauptstr. 43 | AfA nach § 7h EStG**

**Ausstattungsüberblick**

Das Gebäude und heutige Kulturdenkmal, das im 18. Jahrhundert seinen Ursprung hat, wird in Zusammenarbeit mit dem Landesdenkmalamt, erfahrenen Architekten und Ingenieuren vom TÜV Rheinland und regionalen Handwerkern grundlegend saniert. Barrierefrei und behindertengerecht wird nicht nur die Zufahrt und der Zugang zum Fahrstuhl sein, sondern auch die Wohnungsgrundrisse zu den Terrassen. Der Fahrstuhl wird so geschaltet sein, dass es nur dem Berechtigten möglich sein wird, direkt in die eigene Wohnung zu gelangen. Die hochwertige Ausstattung, wie Massivparkett, doppelflügelige Türen, italienische Keramikfliesen oder auch die videoüberwachte Sprechanlage ist nur ein Teil der hochwertigen Ausstattung, die zur Ausführung kommt. Sensible, hochwertige Sanierung, verbunden mit neuester Technik, wie das eigene Blockheizkraftwerk, das nicht nur Wärme, sondern auch Strom für das Gebäude erzeugt, sorgen günstigen Komfort.

**Zur Wohnung**

Die 99 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung ist auch durch einen Aufzug zugänglich. Ein geplanter moderner Anbau, der den bestehenden ersetzt, schafft für jede Objekteinheit auch ein Garagenstellplatz und eine sehr große schwellenfrei zugängliche nach Südwesten ausgerichtete Terrasse. Auch das Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer bieten viel Platz. Zudem verfügt die Wohnung über ein vom Bad separates WC. Die Kaltmiete inklusive des Carportstellplatzes beträgt 859,75 €. Provisionsfrei.

