



ZU VERKAUFEN



Zweifamilienhaus in zentraler Lage mit LKW-Garage

Mühlgasse 21
69151 Neckargemünd

Details zur Immobilie

Die Stadt Neckargemünd verkauft ein freistehendes Zweifamilienhaus nahe der Altstadt von Neckargemünd in Massivbauweise mit Satteldach.

Das Objekt mit zwei separaten Wohneinheiten sowie einer großen LKW-Garage mit Schuppen und einem großen Garten in Hanglage ist umfassend modernisierungsbedürftig.

Die Immobilie eignet sich für erfahrene Eigennutzer, Handwerker oder Investoren, die eine Sanierung oder einen Neubau in Betracht ziehen.

Auf Nachfrage kann ein ausführliches Gutachten zur Verfügung gestellt werden.

Für die Wohnung im 1. OG besteht derzeit ein unbefristetes Mietverhältnis. Die Wohnung im 2. OG ist leerstehend.

Neben dem Grundstück können Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Zweifamilienhaus mit LKW-Garage

- Baujahr: 1960
- Grundstück: 855 qm
- Flst. Nr. 1085 Gem. Neckargemünd
- Wohnfläche ges: ca. 126 qm
- Wohnung 1. OG: ca. 67 m²
- Wohnung 2. OG: ca. 59 m²
- Haustyp: freistehendes Haus
- Zimmer: 6,5
- Endenergieverbrauch: 367 kWh/(m²/a)
- Bäder: 2
- Anzahl Garagen: 2 (Deckenhöhe 3,92 m)
- Balkone: 2



Ihr Ansprechpartner

Stadt Neckargemünd
Ileana Rutsch
Fachbereich 5
Immobilien und Recht
Tel.: 06223/804-518
immobilien@neckargemuend.de

Kaufpreis
270.000 €



STADT NECKARGEMÜND



Unsere Stadt

Verkehrsgünstig zu den Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar gelegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens versorgt ist Neckargemünd ein beliebter Wohnort und landschaftlich reizvoller Teil der Urlaubsregion Neckartal/Odenwald. Zudem kann die Stadt auf eine über 1000jährige Geschichte zurückblicken und besitzt einen historisch geprägten Altstadt kern mit den zwei zusammentreffenden Flussläufen Neckar und Elsenz.

Infrastruktur

Die Stadt Neckargemünd ist eingebunden in ein umfangreiches Verkehrssystem mit Bahn, S-Bahn, Bussen, Ruftaxis und Schifffahrt. Für die Dinge des täglichen Lebens sorgen Ärztevielfalt, Apotheken, Fußpflege, Kosmetikerin, Friseure, Bäckereien, Metzgereien, Cafés, Bekleidungsgeschäft, Schneiderei, Buchhandlungen, Reisebüros, Postagentur, Geschäftsstellen der Volksbank und der Sparkasse u.v.a.m. Supermärkte und Discounter verteilen sich im Kernstadtbereich. Zudem findet zwei Mal in der Woche ein Markt statt.

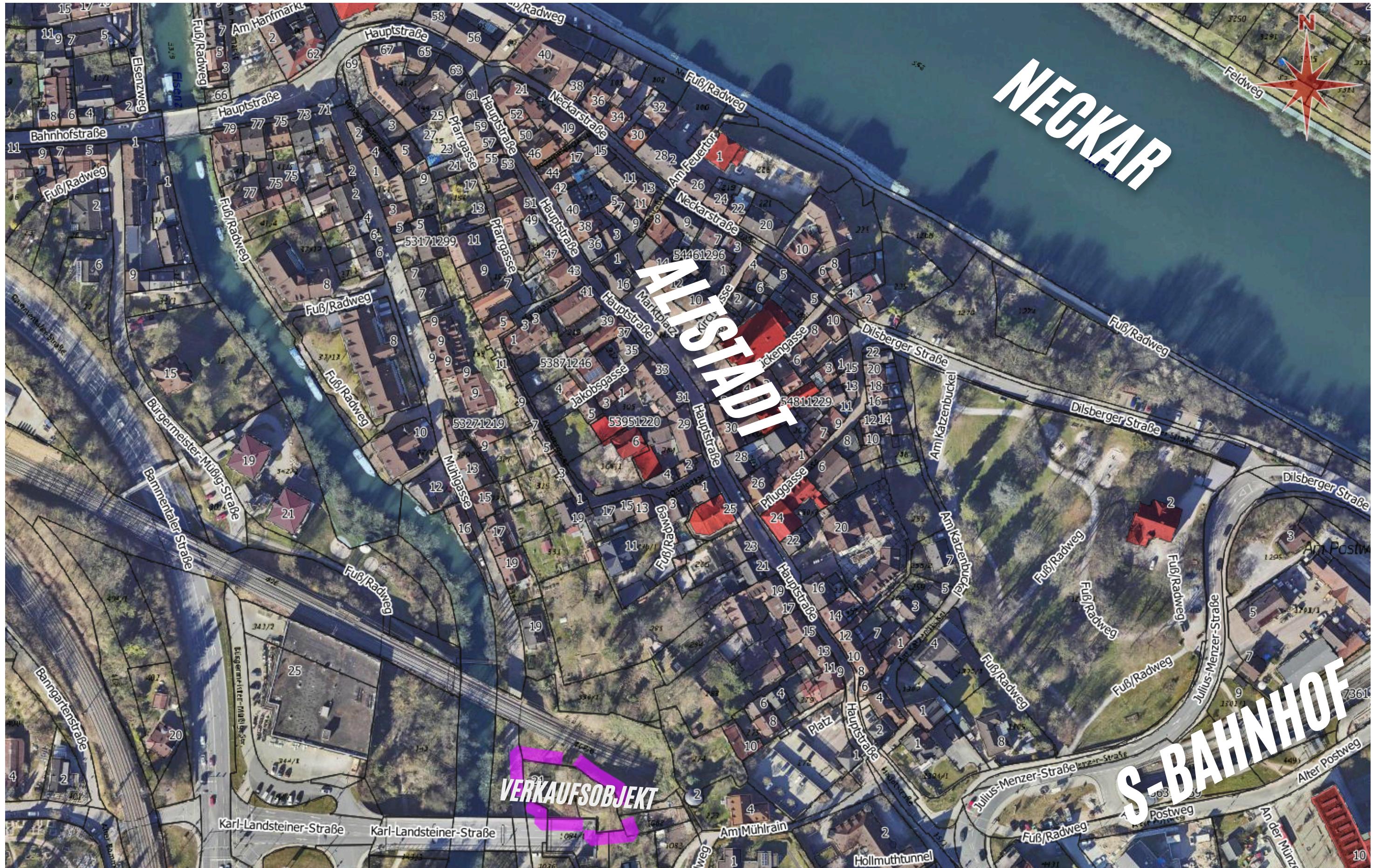
Freizeit / Erholung

Neckargemünd und das Umland bieten nicht nur ein reichhaltiges kulturelles Angebot, sondern auch eine Vielzahl von Ausflugszielen für Wanderer und Radler. Die Wanderrouten sind ausgewiesen und unterschiedlich anspruchsvoll. Das Freibad in Südlage zählt zu den schönsten Freibädern der Region und ist nach der Sanierung mit einem konventionell betriebenen Becken und einem Naturbadbereich ausgestattet. Ein lebendiges Vereinsleben mit vielen Veranstaltungen rundet die örtliche Vielfalt ab.

Ihr Ansprechpartner

Stadt Neckargemünd
Ileana Rutsch
Fachbereich 5
Immobilien und Recht
Tel.: 06223/804-518
immobilien@neckargemuend.de

Lage

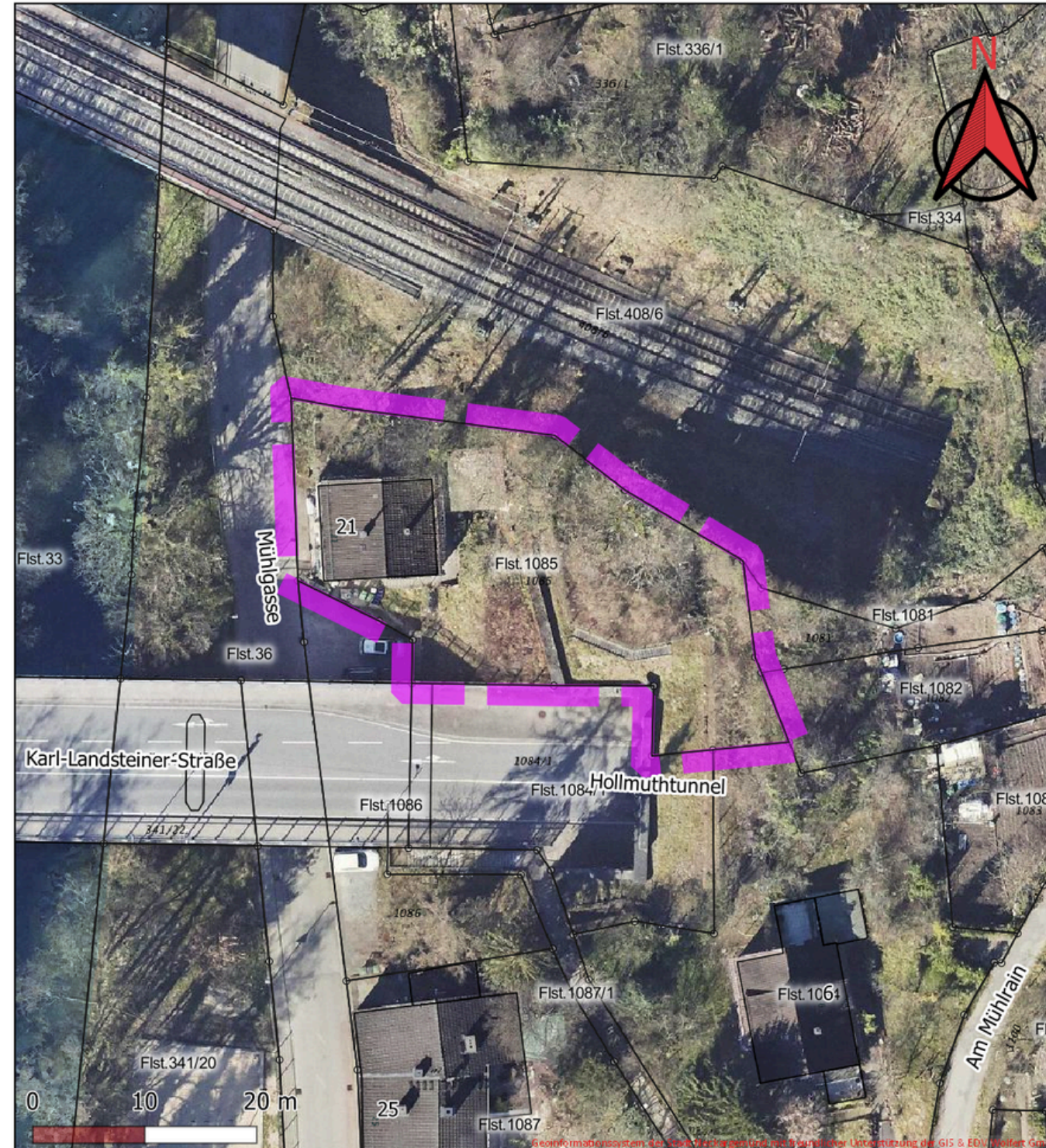


Lageplan



Bahnhofstraße 54
69151 Neckargemünd

Fachbereich 5:
Bauwesen & Recht



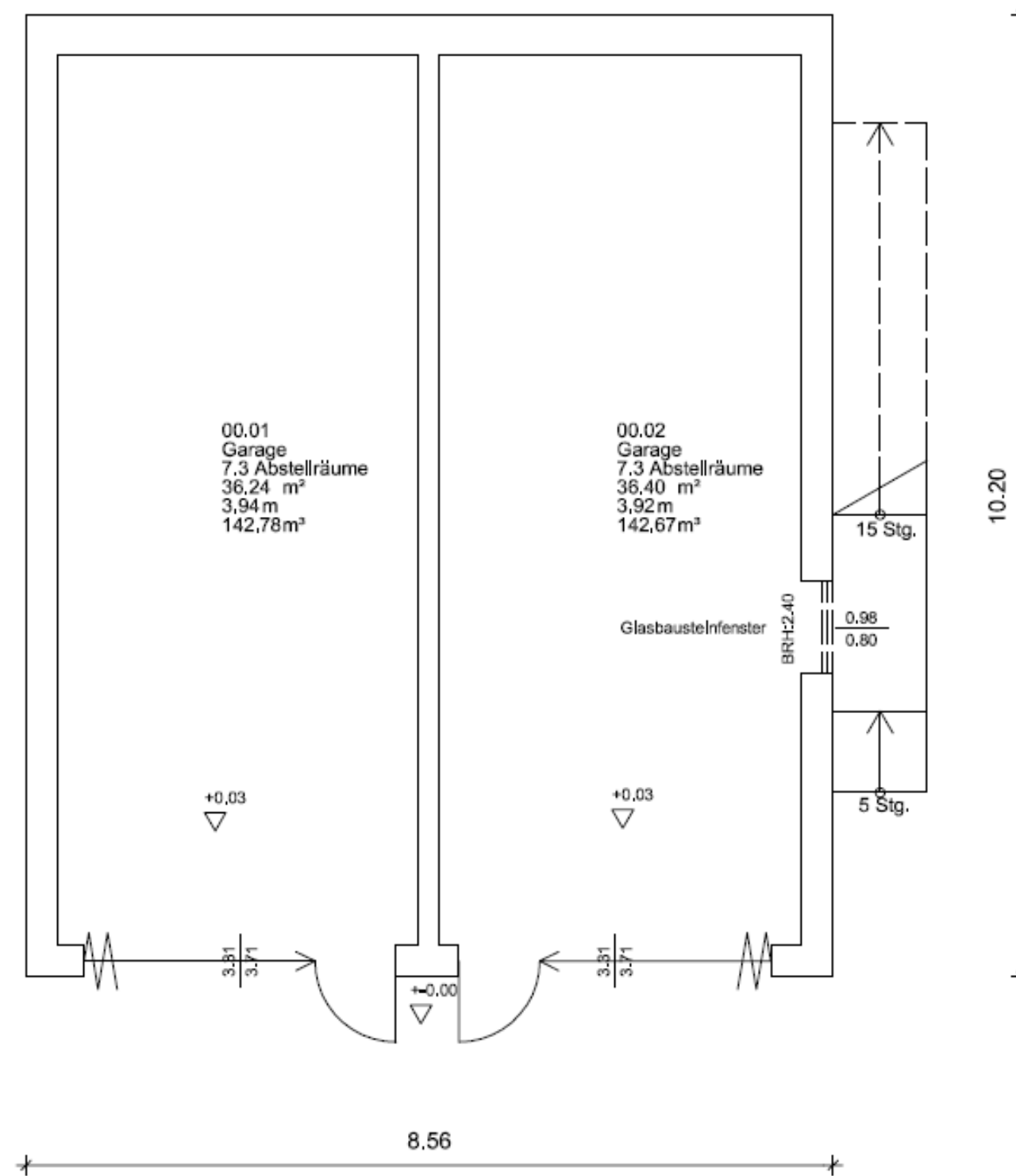
Objektinformation:
Flurstücksnummer: 1085
Gemarkung:
Lagebeschreibung: Mühlgasse 21
amtliche Fläche: 833 qm
Maßstab: 1:500
Stand: 16.01.2026

Planinhalt: ...
Auszug aus dem geographischen
Informationssystem der Stadt
Neckargemünd

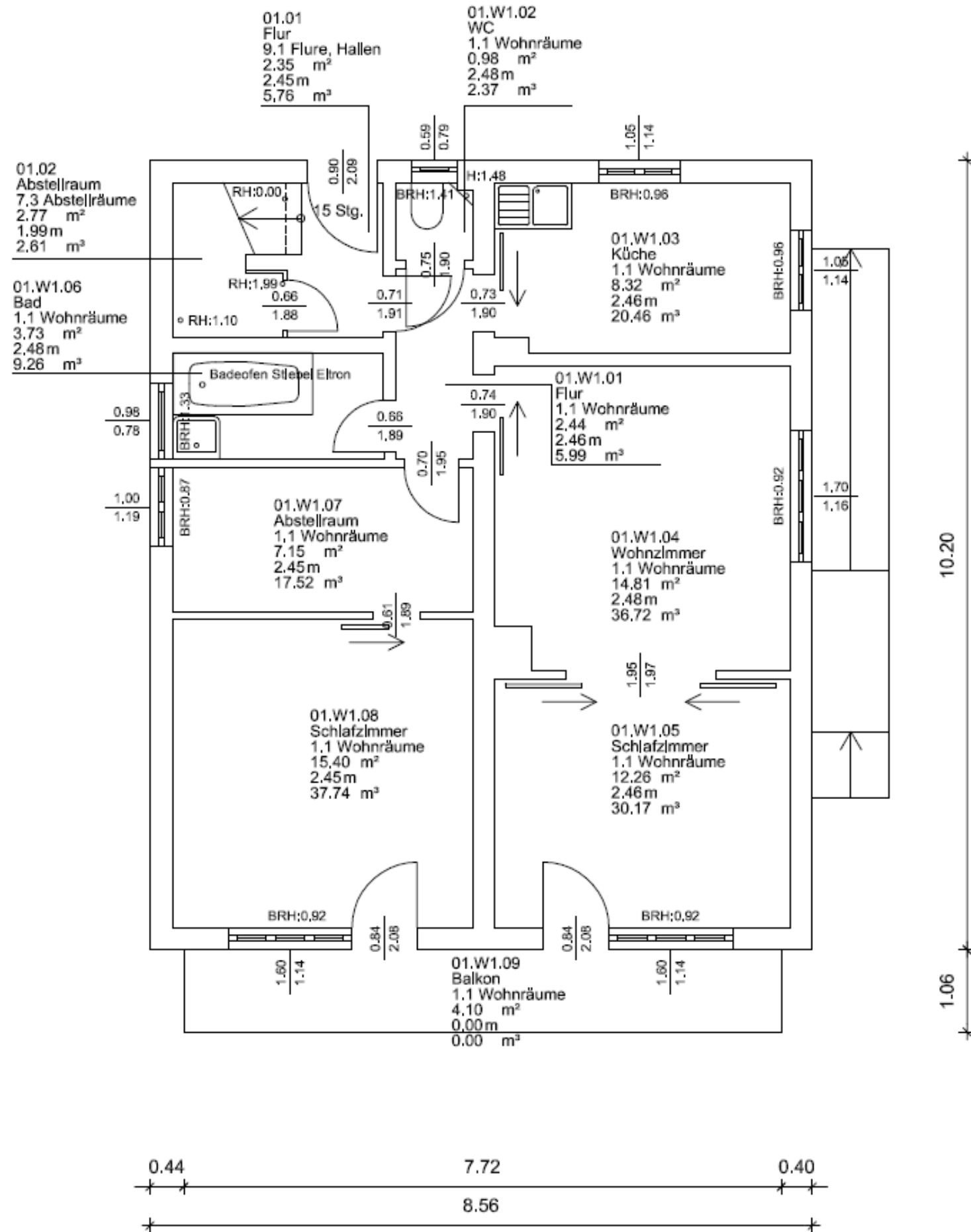
WICHTIGER HINWEIS
Die tatsächliche Lage der Abwasser- und Wasserleitungen kann von den Planangaben abweichen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten im Bereich dieser Leitungen muß durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z.B. Suchschlitz, Anschlußprüfung im Gebäude) die tatsächliche Lage der Leitungen festgestellt werden.
SCHUTZANWEISUNG RECHTFEN

Grundriss

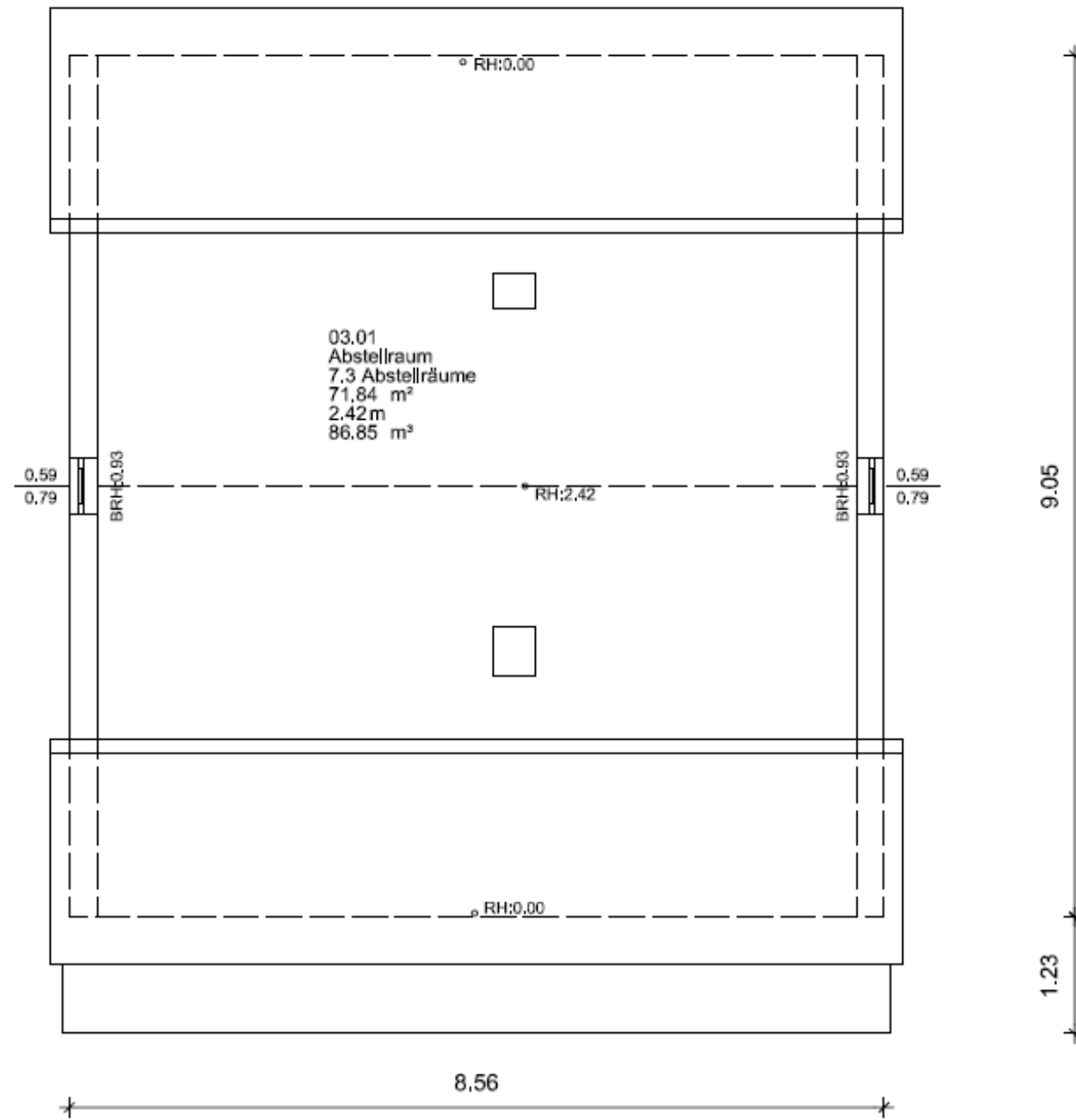
Erdgeschoss (LKW-Garage)



1. Oberschoss



3. Oberschoss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2024-004981623

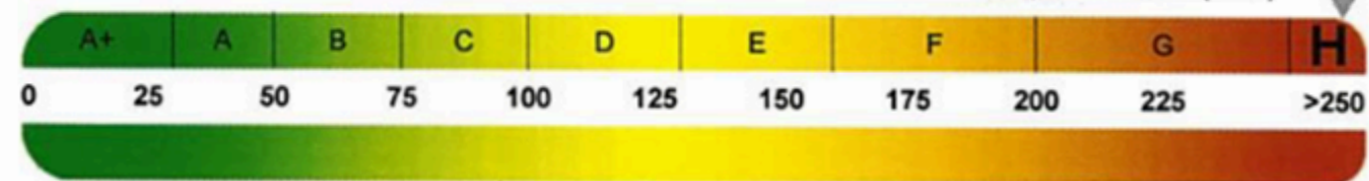
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 14,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

367,0 kWh/(m²·a)



94,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 94,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 151,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 1,16 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

367,0 kWh/(m²·a)