



Historisches Brauereigebäude, Eiskeller und Neubauteil

WOHNEN IM DENKMAL

Alte Brauerei 1894

Maisonette-Eigentumswohnung Nr. 5 mit Dachterrasse

Neckarsteinacher Straße 38 · 69434 Hirschhorn am Neckar

ca. 122,34 m² Wohnfläche · zzgl. ca. 24,11 m² Dachterrasse · 3 Zimmer · 1. und 2. Obergeschoss

Fertigstellung der Sanierung 2014 · provisionsfrei · Kaufpreis auf Anfrage

Inhaltsverzeichnis

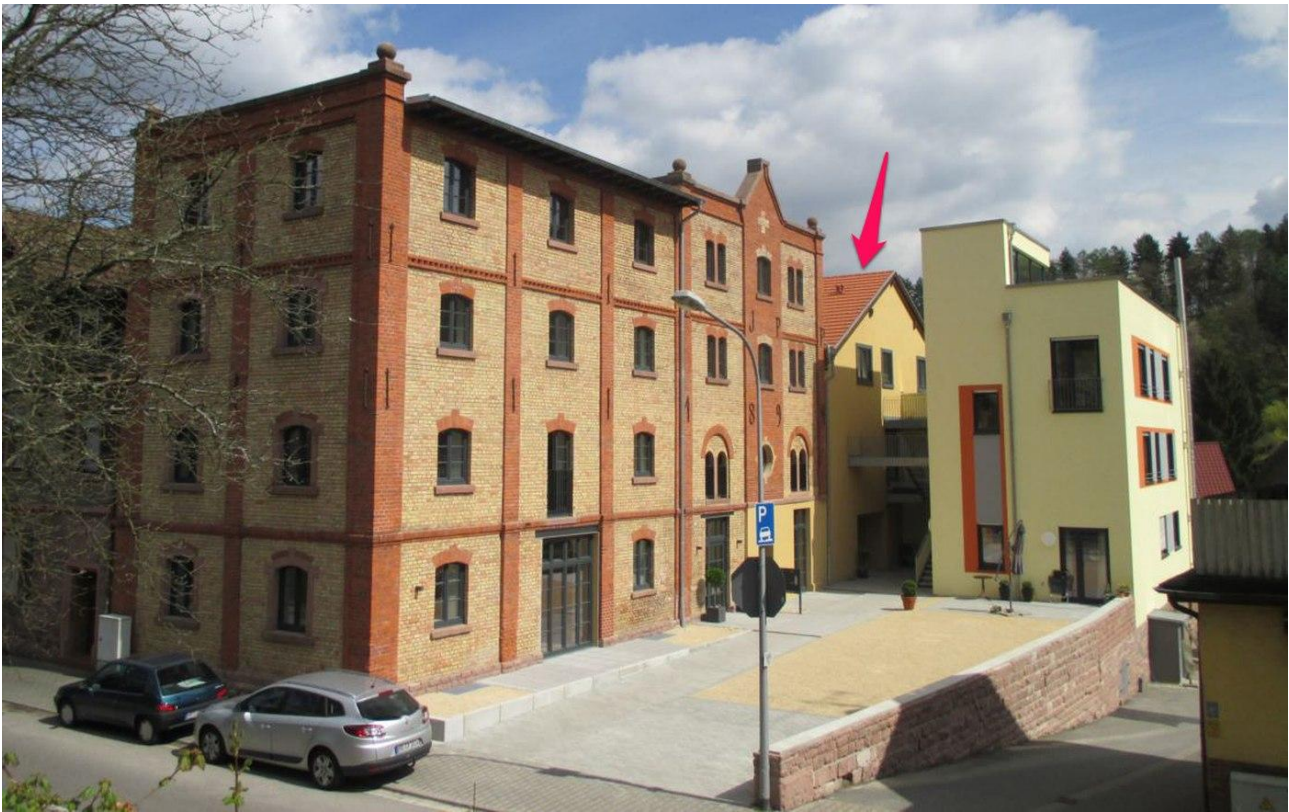
Alle wesentlichen Informationen zur Wohnung, zum Denkmalensemble und zu den vorliegenden Unterlagen auf einen Blick.

WOHNUNG Nr. 5 · Eiskeller	WOHNFLÄCHE ca. 122,34 m²	DACH-TERRASSE ca. 24,11 m²
------------------------------	-----------------------------	-------------------------------

01	Das Objekt auf einen Blick	03 05	Energieausweis	14
02	Beschreibung	06 05	Laufende Kosten und Eigentümergem einschaft	14
03	Raumaufteilung und Flächen	09		
	Grundrisse	07 10	Lage	16
	3D-Entwürfe	08 11	Vorliegende Unterlagen	16
04	Ausstattung	09 12	Kontakt	17
		A	Rechtliche Hinweise	18
		B	Katasterplan	20
		C	Denkmalbesche inigung	21

Hinweis: Die eingetragenen Seitenzahlen beziehen sich auf diese Exposé-Fassung. Grundrisse und 3D-Entwürfe zeigen die räumliche Konzeption; maßgeblich bleiben die vorliegenden Planunterlagen und die Angaben im Kaufvertrag.

01 Das Objekt auf einen Blick



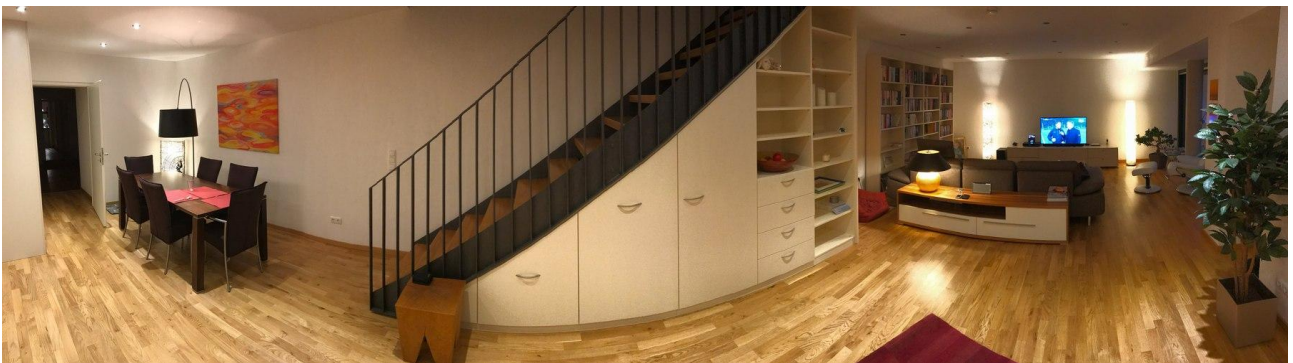
Gebäudeensemble Alte Brauerei: historisches Brauereigebäude (links), Eiskeller und Neubauteil (rechts). Der Pfeil markiert die Wohnheit 5.

Objektart	Maisonette-Eigentumswohnung (Wohnungseigentum) in einer Wohnungseigentümergeinschaft mit acht Einheiten
Anschrift	Neckarsteinacher Straße 38, 69434 Hirschhorn am Neckar, Landkreis Bergstraße, Hessen
Lage im Gebäude	1. und 2. Obergeschoss, Gebäudeteil „Eiskeller“; interne Treppe verbindet beide Ebenen
Wohnfläche	ca. 122,34 m ² (ohne Dachterrasse); mit zu 50 % angerechneter Dachterrasse ca. 134,40 m ²
Dachterrasse	ca. 24,11 m ² , Sondereigentum; ausschließlich über die Wohnung zugänglich
Zimmer	3 Zimmer, zzgl. Bad, Hauswirtschaftsraum, Garderobe, Abstellraum, Flur
Keller	Kellerraum Nr. 5 im Untergeschoss, Sondereigentum
Baujahr / Sanierung	Historisches Brauereigebäude von 1894 mit Eiskeller; Sanierung, Umbau und Erweiterung, Fertigstellung 2014
Denkmalschutz	Das Bestandsgebäude der Brauerei und der Eiskeller stehen als Einzeldenkmal unter Schutz
Miteigentumsanteil	996,76/10.000 (9,9676 %) am Grundstück Flurstück 220/16, Gemarkung Hirschhorn, Flur 1, 782 m ²
Grundbuch	Amtsgericht Fürth (Odenwald), Wohnungsgrundbuch von Hirschhorn, Blatt 4303
Heizung / Warmwasser	Fußbodenheizung; Wärmeversorgung über die gemeinschaftliche gasbefeuerte Heizzentrale (Erdgas) mit eigenem absperrbarem Unterkreislauf und eigener Verbrauchserfassung je Wohnung
Anschlüsse	Kabelanschluss (Vodafone) für Fernsehen, Festnetz und Internet; nach Anbieterangabe Bandbreiten bis 1 Gbit/s verfügbar

Stellplatz	Kein Stellplatz im Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht; öffentliche Parkmöglichkeiten im Umfeld
Zustand	Gepflegter Zustand, Erstbezug nach Sanierung 2014; Nachrüstungen 2016 und 2017
Mitverkauft	Einbauküche (2017), Einbauschränke im Eingangsbereich und im Bad (2017) sowie die Philips-Hue-Beleuchtungskomponenten
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Provisionsfrei – Verkauf direkt vom Eigentümer

02 Beschreibung

Die Wohnung liegt im Gebäudeteil „Eiskeller“ des Ensembles Alte Brauerei, einem 1894 errichteten Brauereigebäude am Ortsrand von Hirschhorn am Neckar. Das Ensemble wurde bis 2014 saniert, umgebaut und um einen Neubauteil ergänzt; entstanden sind acht Wohneinheiten, fünf im Bestandsgebäude einschließlich Eiskeller und drei im Neubauteil. Brauereigebäude und Eiskeller sind als Einzeldenkmal geschützt, die Denkmalbehörden waren im Genehmigungsverfahren eingebunden.



Panorama des Wohn- und Essbereichs mit interner Treppe und Einbauschränken

Die Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen und wird über eine interne Treppe erschlossen. Die Wohnebene im ersten Obergeschoss umfasst rund 68 m² und führt über bodentiefe Schiebelemente unmittelbar auf die rund 24 m² große Dachterrasse; neben dem durchgehenden Wohn-, Ess- und Kochbereich liegen hier Garderobe, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum. Im zweiten Obergeschoss liegen zwei Zimmer von rund 20 und rund 18 m², ein Tageslichtbad von rund 10 m² und der Flur.

Der Zuschnitt ist für zwei Personen oder eine kleine Familie ausgelegt und lässt sich als Wohnung mit Schlaf- und Arbeitszimmer ebenso nutzen wie mit zwei Schlafzimmern. Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung, gespeist aus der gemeinschaftlichen Heizzentrale. Den offenen Wohnbereich prägen die sichtbare Stahlwagentreppe und das Eichenparkett. In den Jahren 2016 und 2017 wurde die Wohnung ergänzt um eine Einbauküche, wandbündige Einbauschränke im Eingangsbereich und im Bad, eine elektrisch betriebene und beleuchtete Terrassenbeschattung, elektrisch gesteuerte Dachfenster sowie eine über Philips Hue und Amazon Alexa sprachsteuerbare Beleuchtung.

Mitverkauft werden die Einbauküche, die Einbauschränke im Eingangsbereich und im Bad sowie die Komponenten der Philips-Hue-Beleuchtung. Loses Mobiliar und Sprachassistent-Geräte sind nicht Gegenstand des Verkaufs.



Einbauküche (Möbel Mathes, 2017) im offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich



Wohn- und Essbereich im 1. Obergeschoss



Blick vom Essbereich in den Wohnbereich



Übergang vom Wohnbereich auf die Dachterrasse (ca. 24,11 m²)



Dachterrasse mit Holzbelag, nach Süden ausgerichtet

03 Raumaufteilung und Flächen

Grundlage ist die Flächenbilanz des Architekturbüros Jürgen Mayer Architekten, Heidelberg, zum Bauteil „Eiskeller“. Die Einzelflächen wurden über CAD ermittelt, die Bestandspläne beruhen auf Aufmaß. Die Spalte Nutzfläche weist die Netto-Grundfläche der Räume aus, die Spalte Wohnfläche die anrechenbare Wohnfläche; die Dachterrasse ist darin mit 50 Prozent berücksichtigt.

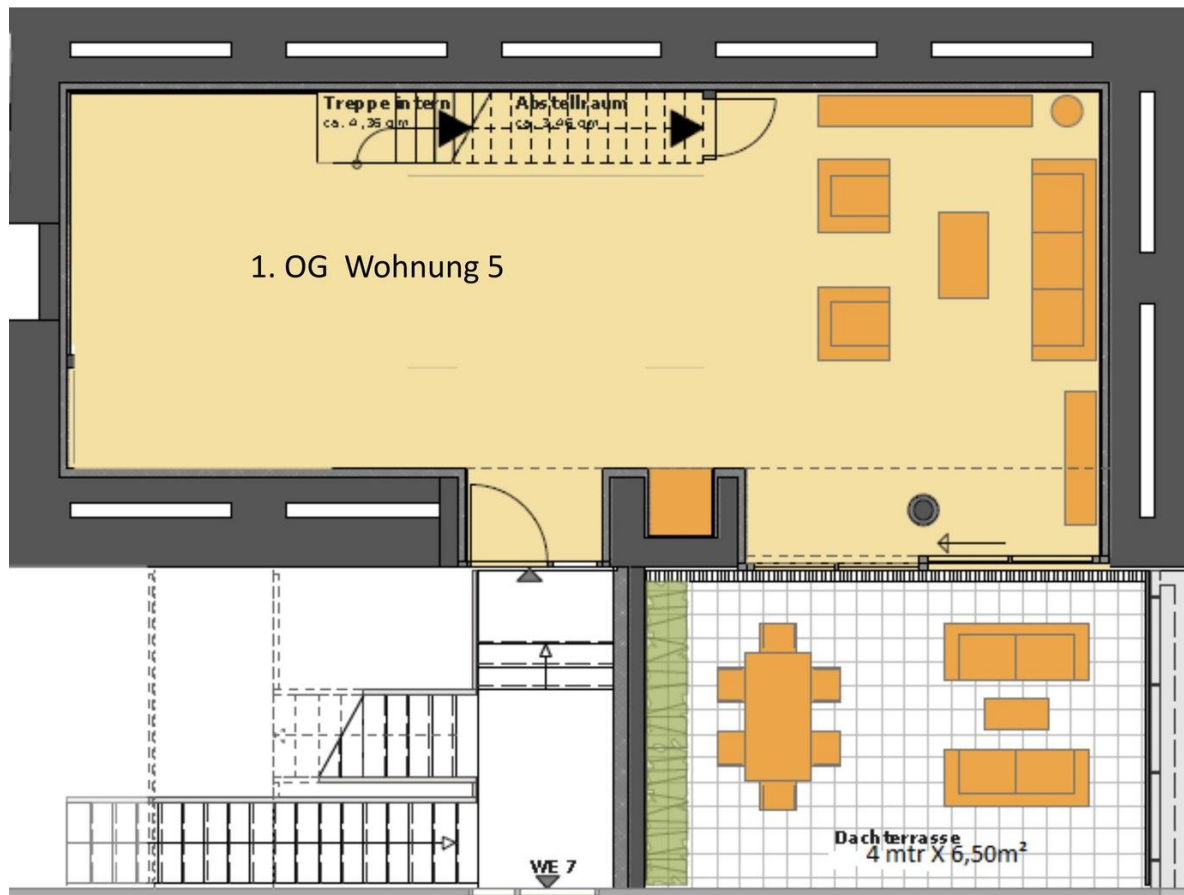
RAUM	EBENE	NUTZFLÄCHE	WOHNFLÄCHE
Wohnen, Essen, Kochen mit Garderobe, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum	1. OG	69,38 m ²	67,84 m ²
Dachterrasse, zu 50 Prozent angerechnet	1. OG	24,11 m ²	12,06 m ²
Zwischensumme 1. Obergeschoss		93,49 m²	79,90 m²
Zimmer 1	2. OG	20,04 m ²	20,04 m ²
Zimmer 2	2. OG	18,41 m ²	18,41 m ²
Bad	2. OG	10,05 m ²	10,05 m ²
Flur	2. OG	6,00 m ²	6,00 m ²
Zwischensumme 2. Obergeschoss		54,50 m²	54,50 m²
Wohnung 5 gesamt		147,99 m²	134,40 m²
Wohnfläche ohne Dachterrasse		–	122,34 m ²
Interne Treppe, in der Flächenbilanz als Verkehrsfläche geführt	1. OG	3,54 m ²	–

Die Wohnfläche beträgt 122,34 m² ohne die Dachterrasse und 134,40 m² einschließlich der zu 50 Prozent angerechneten Dachterrasse. Die gesondert geführte Nutzfläche von 147,99 m² ist eine Netto-Grundfläche und keine Wohnfläche; sie enthält die Dachterrasse mit ihrer vollen Grundfläche. Das Bad im zweiten Obergeschoss ist gegenüber der ursprünglichen Planung vergrößert: Die dort vorgesehene Ankleide wurde dem Bad zugeschlagen, der ausgeführte Stand weist es mit 10,05 m² aus.

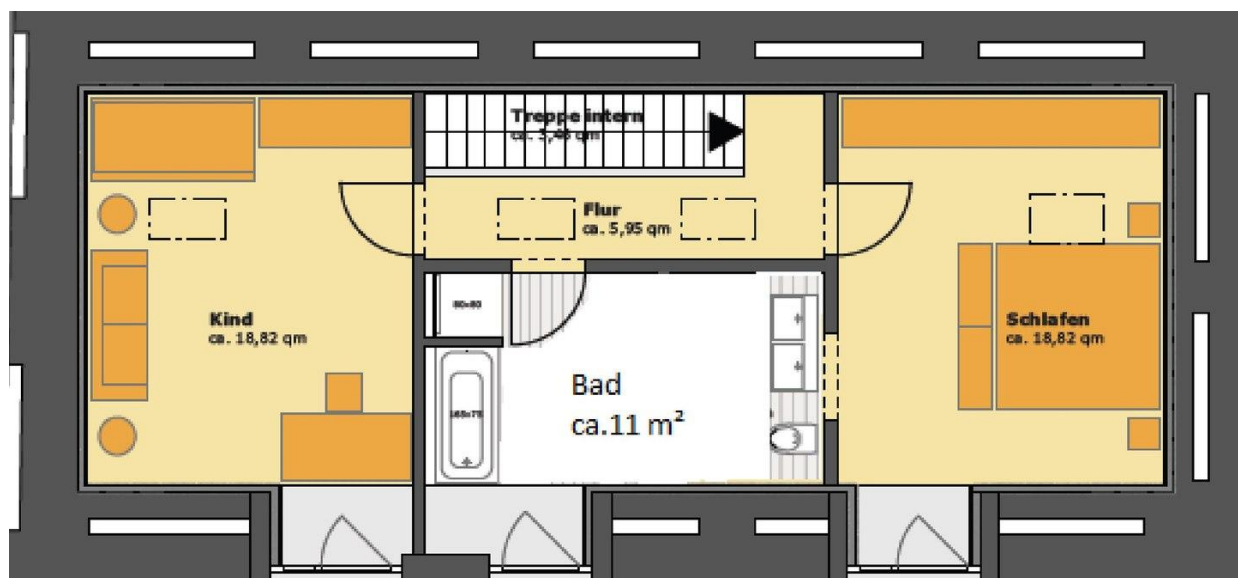
Nicht in der Wohnfläche enthalten sind die interne Treppe von 3,54 m² sowie der Kellerraum. Treppen mit mehr als drei Steigungen und ihre Podeste bleiben nach § 4 Nr. 1 der Wohnflächenverordnung außer Ansatz; Kellerräume zählen nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 WoFIV nicht zur Wohnfläche. Für Dachterrassen sieht § 4 Nr. 4 WoFIV eine Anrechnung von in der Regel einem Viertel, höchstens der Hälfte vor. Die Flächenbilanz des Architekturbüros setzt die Dachterrasse des Eiskellers mit 50 Prozent an; dieser Wert ist hier übernommen.

Die Flächenangaben stammen aus der Flächenbilanz des Architekturbüros und werden nicht als Beschaffenheit im Sinne des § 434 Abs. 2 BGB zugesichert. Ein eigenes Aufmaß durch den Kaufinteressenten ist jederzeit möglich; die Flächenbilanz wird auf Wunsch im Original zur Verfügung gestellt.

GRUNDRISSSE



Wohnung 5, 1. Obergeschoss: offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Dachterrasse. Grundriss auf Grundlage der Planung von Jürgen Mayer Architekten, Heidelberg.



Wohnung 5, 2. Obergeschoss: zwei Zimmer, Bad und Flur – ausgeführter Stand mit dem zum Bad zusammengelegten Ankleidebereich. Grundriss auf Grundlage der Planung von Jürgen Mayer Architekten, Heidelberg.

3D-Entwürfe



3D-Entwürfe der Wohnung 5: 1. und 2. Obergeschoss. Die Möblierung dient ausschließlich der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstands.

04 Ausstattung

Die Angaben zur Bauausführung beruhen auf der Baubeschreibung des Bauvorhabens und den Kenntnissen des Eigentümers; sie sind keine Beschaffenheitszusicherung.

WOHNUNG

- Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Interne Treppe als Stahlwangenkonstruktion mit Holzbelag
- Holzfenster mit Dreifach-Isolierverglasung, Dreh-Kipp-Beschläge
- Bodentiefe Schiebeelemente zur Dachterrasse
- Elektrisch betriebene Dachfenster mit Somfy-Motorsteuerung
- Wohnungseingangstür in Schallschutzausführung mit Profilzylinder-Sicherheitsschloss, Dreifachverriegelung und Weitwinkelspion
- Gegensprechanlage mit Sichtverbindung zum Hauszugang

BAD UND HAUSWIRTSCHAFTSRAUM

- Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleich gefliester Dusche, Regenbrause
- Großformatiges Feinsteinzeug, Wandfliesen türhoch in den Spritzbereichen
- Wandhängende WCs mit Unterputz-Spülkasten
- 1. OG Hauswirtschaftsraum mit Wasser- und Abwasseranschluss für Waschmaschine und Trockner

NACHTRÄGLICH ERGÄNZT UND IM KAUFPREIS ENTHALTEN

- Einbauküche (Möbel Mathes, Hirschhorn, 2017)
- Einbauschränke im Eingangsbereich (2017)
- Einbauschränke im Bad (2017)
- Elektrisch betriebene, beleuchtete Terrassenbeschattung (2016)
- Smarthome-Beleuchtung mit Philips Hue (Leuchtmittel und Bridge verbleiben in der Wohnung), Sprachsteuerung über Amazon Alexa vorbereitet; Sprachassistent-Geräte nicht enthalten

Einbauküche, Einbauschränke und Hue-Komponenten werden im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen. Auf den hierauf entfallenden Kaufpreisanteil fällt keine Grunderwerbsteuer an, soweit die Bewertung angemessen ist und dem Finanzamt gegenüber belegt werden kann. Loses Mobiliar gehört nicht zum Kaufgegenstand.

MEDIEN UND ANSCHLÜSSE

- Kabelanschluss von Vodafone für Fernsehen, Festnetz und Internet
- Internet nach Anbieterangabe mit Bandbreiten bis 1 Gbit/s; WLAN in der Wohnung eingerichtet
- Die Dienste werden vom Erwerber im eigenen Namen beauftragt; ein Vertrag der Eigentümergemeinschaft besteht hierfür nicht

HAUS UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

- Acht Wohneinheiten im Ensemble aus Bestandsgebäude, Eiskeller und Neubauteil
- Gemeinschaftliche gasbefeuerte Heizzentrale (Erdgas) mit eigener Wärmemengenerfassung je Wohnung
- Historischer Gewölbekeller im Untergeschoss, Kellerräume den Einheiten zugeordnet
- Freistehende Briefkasten- und Klingelanlage im Hofbereich

- Zugang über eine Außentreppe in Stahlwangenkonstruktion, laut Baubeschreibung für die nachträgliche Montage eines Treppenlifts ausgelegt
- Außenanlagen mit gepflasterten Wegen und Grünflächen



Bad im 2. Obergeschoss mit Wanne und bodengleicher Dusche



Interne Treppe zwischen den beiden Ebenen



Zimmer im 2. Obergeschoss



Flur im 2. Obergeschoss

05 Energieausweis

Für diese Wohnung ist kein Energieausweis vorzulegen. Das Gebäude steht als Einzeldenkmal unter Schutz, und nach § 79 Abs. 4 des Gebäudeenergiegesetzes sind Baudenkmäler von den Vorschriften über den Energieausweis ausgenommen. Die Pflicht zur Ausstellung, zur Vorlage bei der Besichtigung und zur Übergabe bei Vertragsschluss besteht daher ebenso wenig wie die Pflicht zu energetischen Angaben in Immobilienanzeigen.

Der Nachweis des Denkmalstatus wird Kaufinteressenten in Form einer Auskunft der zuständigen Denkmalbehörde zur Verfügung gestellt.

Zur Einordnung: Die Wärmeversorgung erfolgt über eine gemeinschaftliche gasbefeuerte Heizzentrale, der Verbrauch wird je Wohnung gesondert erfasst. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung und Holzfenster mit Dreifach-Isolierverglasung. Die für 2026 veranschlagten Heiz- und Warmwasserkosten sind dem folgenden Abschnitt zu entnehmen.

06 Laufende Kosten und Eigentümergeinschaft

Grundlage ist der Wirtschaftsplan 2026 der Wohnungseigentümergeinschaft Neckarsteinacher Straße 38 für die Wohnung Nr. 5.

POSITION	JÄHRLICH	MONATLICH
Umlagefähige Kosten (Betriebs- und Heizkosten)	2.102,08 €	175,17 €
davon Heizkosten Erdgas (Arbeitspreis)	1.160,49 €	96,71 €
davon Wasser, Abwasser, Zählergebühr	410,83 €	34,24 €
davon Gebäude- und Haftpflichtversicherung	274,84 €	22,90 €
Nicht umlagefähige Kosten	686,00 €	57,17 €
davon Zuführung Erhaltungsrücklage (5,00 €/m ² beheizte Fläche, 97 m ²)	485,00 €	40,42 €
davon Hausverwaltung	178,50 €	14,88 €
davon Kontoführung	22,50 €	1,88 €
Gesamt (Hausgeld)	2.788,08 €	232,34 €
Monatlicher Abschlag laut Wirtschaftsplan (gerundet)		230,00 €

Grundsteuern **300,00€ Jahresbeitrag**

Erhaltungsrücklage Anteil der Wohnung Nr. 5: 2.454,53 € (Stand 31.12.2025)

Verwaltung Externe WEG-Verwaltung; Name und Kontakt werden auf Anfrage genannt

Anzahl Einheiten 8 Wohneinheiten

Kostenverteilung Nach Miteigentumsanteil, nach Wohnung oder nach beheizter Wohnfläche, je nach Kostenart; Heizung und Warmwasser nach Verbrauch gemäß Heizkostenverordnung

Beheizte Fläche Heizkosten und Erhaltungsrücklage werden nach der beheizten Wohnfläche verteilt; für die Wohnung Nr. 5 sind hierfür 97 m² angesetzt, für die Gemeinschaft insgesamt 831 m²

Sonderumlagen

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposés sind der Verkäuferseite keine beschlossenen, noch nicht abgerechneten Sonderumlagen bekannt

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen, Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG, Protokolle der Eigentümerversammlungen und die Teilungserklärung werden ernsthaften Interessenten vollständig zur Einsicht überlassen.

07 Lage

Hirschhorn am Neckar liegt im Landkreis Bergstraße im südhessischen Neckartal, eingebettet in den Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Die Stadt ist für ihre historische Altstadt und die Burg Hirschhorn bekannt. Das Objekt liegt an der Neckarsteinacher Straße am westlichen Ortsrand, in fußläufiger Entfernung zur Altstadt und zum Neckarufer.

Der Bahnhof Hirschhorn (Neckar) liegt an der Neckartalbahn Heidelberg – Eberbach – Bad Friedrichshall und ist in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar eingebunden. Heidelberg liegt rund 20 Kilometer flussabwärts, Eberbach wenige Kilometer flussaufwärts. Über die B 37 besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Grundschule, Ärzte, Apotheke und Lebensmittelversorgung sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen, Hochschulen und der überregionale Arbeitsmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar sind über Bahn und Straße erreichbar.

Die Angaben zur Infrastruktur beruhen auf allgemein zugänglichen Quellen und dem Kenntnisstand des Verkäufers. Sie sind unverbindlich; eine eigene Prüfung wird empfohlen.

08 Vorliegende Unterlagen

Die folgenden Unterlagen liegen vor und werden ernsthaften Interessenten zur Verfügung gestellt:

- Aktueller Grundbuchauszug, Wohnungsgrundbuch von Hirschhorn Blatt 4303
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Urkunde des Notars Jürgen Scheuble, Hirschhorn, vom 31.08.2012 (UR-Nr. 281/2012) nebst Nachtrag vom 17.12.2012 (UR-Nr. 403/2012)
- Aufteilungspläne sowie aktualisierte Grundrisse der Wohnung 5, 1. und 2. Obergeschoss
- Baubeschreibung zur Sanierung, zum Umbau und zur Erweiterung
- Wirtschaftsplan 2026 für die Wohnung Nr. 5
- Entwicklung der Rücklagenkonten 2015 bis 2025
- Auskunft der Denkmalbehörde zum Schutzstatus des Gebäudes

09 Kontakt



CHRISTINE VAN DEN BERG

Eigentümer

Neckarsteinacher Str. 38 · 69434 Hirschhorn am Neckar
rvdberg@microsales-consult.com · +49 172 6120491

Besichtigungen nach vorheriger Terminvereinbarung.

Stand: 5. September 2026

Rechtliche Hinweise

CHARAKTER DIESES EXPOSÉS

Dieses Exposé ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots und kein rechtsverbindliches Verkaufsangebot. Zwischenverkauf, Preisänderung und Rücknahme des Verkaufsentschlusses bleiben vorbehalten. Ein Kaufvertrag über die Wohnung kommt ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande (§ 311b Abs. 1 BGB).

RICHTIGKEIT DER ANGABEN

Sämtliche Angaben beruhen auf den Unterlagen der Bauherrschaft, des Architekturbüros, der Hausverwaltung und öffentlicher Register sowie auf den eigenen Kenntnissen des Verkäufers. Sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen, soweit dem Verkäufer nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Maßgeblich sind allein die Angaben im notariellen Kaufvertrag.

FLÄCHENANGABEN

Die Flächenangaben beruhen auf der Flächenbilanz des Architekturbüros Jürgen Mayer Architekten, Heidelberg, zum Bauteil „Eiskeller“. Sie sind weder Beschaffenheitsvereinbarung noch Garantie. In früheren Unterlagen finden sich abweichende Flächenangaben aus älteren Planungsständen; maßgeblich ist allein die in Abschnitt 3 dargestellte, raumweise nachvollziehbare Aufstellung. Ein eigenes Aufmaß steht dem Kaufinteressenten frei.

SACHMÄNGELHAFTUNG

Der Verkauf erfolgt als Verkauf einer gebrauchten Immobilie von privat unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Der Ausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, nicht für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und nicht, soweit der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie übernommen hat (§ 444 BGB). Dem Verkäufer bekannte, nicht ohne Weiteres erkennbare Mängel werden dem Kaufinteressenten vor Beurkundung offengelegt und in den Kaufvertrag aufgenommen.

LASTENFREIE ÜBEREIGNUNG

In Abteilung III des Grundbuchs ist derzeit ein Grundpfandrecht über 140.000 Euro zugunsten eines Kreditinstituts eingetragen. Es stammt aus der ursprünglichen Baufinanzierung des Gesamtvorhabens. Die Übereignung erfolgt lastenfrei; die Lösungsunterlagen werden im Rahmen der Kaufpreisfälligkeit über die beurkundende Notarin beigebracht. In Abteilung II sind nach dem vorliegenden Auszug keine Belastungen und Beschränkungen eingetragen. Ein aktueller Grundbuchauszug ist über die beurkundende Notarin angefordert und wird Kaufinteressenten vorgelegt.

DENKMALSCHUTZ

Das Brauereigebäude und der Eiskeller stehen als Einzeldenkmal unter Schutz. Bauliche Veränderungen an geschützten Bestandteilen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz. Steuerliche Begünstigungen nach den §§ 7i, 10f und 11b EStG kommen ausschließlich für Herstellungs- und Erhaltungsaufwand in Betracht, der nach dem Erwerb anfällt, vorher mit der Denkmalbehörde abgestimmt und von dieser bescheinigt wird. Aus der bereits abgeschlossenen Sanierung des Jahres 2014 lassen sich für einen Erwerber keine Abschreibungsvorteile ableiten. Eine steuerliche Beratung wird ausdrücklich nicht erteilt; hierfür ist ein Steuerberater hinzuzuziehen.

WOHNUNGSEIGENTUM

Der Erwerber tritt in die Wohnungseigentümergeinschaft ein und ist an die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung und die gefassten Beschlüsse gebunden. Lasten und Kosten gehen zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Zeitpunkt des Besitzübergangs auf ihn über; gegenüber der Gemeinschaft haftet er ab Eintragung im Grundbuch. Die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG, die Jahresabrechnungen der letzten drei Jahre, der laufende Wirtschaftsplan und der Stand der Erhaltungsrücklage werden vor Beurkundung zur Einsicht überlassen. Der auf die Wohnung entfallende Anteil an der Erhaltungsrücklage verbleibt bei der Gemeinschaft und wird nicht gesondert vergütet.

NEBENKOSTEN DES ERWERBS

Neben dem Kaufpreis fallen für den Erwerber die Grunderwerbsteuer nach dem in Hessen geltenden Steuersatz, die Kosten der notariellen Beurkundung und des Grundbuchvollzugs sowie gegebenenfalls Finanzierungskosten an. Eine Maklerprovision fällt nicht an; der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer.

GELDWÄSCHERECHTLICHE HINWEISE

Die beurkundende Notarin ist nach dem Geldwäschegesetz zur Identifizierung der Vertragsparteien und zur Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten verpflichtet. Die Entrichtung des Kaufpreises durch Bargeld, Kryptowerte oder Edelmetalle ist beim Immobilienerwerb unzulässig; die Zahlung hat unbar zu erfolgen (§ 16a GwG).

DATENSCHUTZ

Personenbezogene Daten von Kaufinteressenten werden ausschließlich zur Durchführung des Verkaufsverfahrens verarbeitet. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO. Die Daten werden nicht an unbeteiligte Dritte weitergegeben und nach Abschluss oder Abbruch des Verfahrens gelöscht, soweit keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen. Verantwortlicher im Sinne des Art. 4 Nr. 7 DSGVO ist der unten genannte Eigentümer. Betroffenenrechte nach den Art. 15 bis 22 DSGVO können unter der angegebenen Adresse geltend gemacht werden.

URHEBERRECHT

Fotografien: Eigentümer. Grundrisse, Aufteilungspläne und Flächenbilanz: Jürgen Mayer Architekten, Heidelberg. Dieses Exposé einschließlich der Abbildungen ist urheberrechtlich geschützt; die Weitergabe an Dritte, die Vervielfältigung und die Veröffentlichung, auch auszugsweise, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers.

ALTE BRAUEREI 1894 · WOHNUNG 5 · NECKARSTEINACHER STRAÙE 38, 69434 HIRSCHHORN AM NECKAR 20

Denkmalbescheinigung

Bescheinigung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen zum Objekt Neckarsteinacher Straße 38 / Alte Brauerei

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Landesamt für Denkmalpflege Hessen • Schloss Biebrich • 65203 Wiesbaden

Herrn
Rolf van den Berg
Ringstr. 4
Lindenhof

CH-8573 Siegershausen

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Frau Söder
Durchwahl	(06 11) 69 06 - 161
Fax	(06 11) 69 06 - 140
E-Mail	d.soeder@denkmalpflege-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	
Datum	28.06.2011

Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Hirschhorn, Neckarsteinacher Straße 38 / Alte Brauerei

BESCHEINIGUNG

Hiermit wird bescheinigt, dass es sich bei dem o. g. Objekt um ein Kulturdenkmal im Sinne von **§ 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes** handelt. Das Objekt wurde in die Arbeitsliste, die zur Erfassung der Kulturdenkmäler im Rahmen der Denkmaltopographie dient, aufgenommen. Diese Liste ersetzt die Eintragung ins Denkmalsbuch.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Dagmar Söder)

Hinweis:

Diese Bescheinigung ersetzt nicht die erforderliche Prüfung und Bescheinigung der Einzelaufwendungen zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Kulturdenkmals bzw. zur Erhaltung des schützenswerten Erscheinungsbildes der Gesamtanlage.

Eine entsprechende Prüfung und Anerkennung der Aufwendungen gem. §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG nach Abschluss der Maßnahme ist allein dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege gem. Nr. 160 Abs. 2 Ziff. 2 u. 3 Einkommensteuer-Richtlinien vorbehalten.

Die Bescheinigung kann nur erteilt werden, wenn die Maßnahmen vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind und die entsprechenden Originalrechnungen und Belege dazu eingereicht werden.

65203 Wiesbaden, Schloss Biebrich, Westflügel
Telefon (06 11) 69 06 - 0
Telefax (06 11) 69 06 140
E-Mail: info@denkmalpflege-hessen.de

Originalbescheinigung vom 28. Juni 2011. Sie bestätigt, dass es sich bei dem bezeichneten Objekt um ein Kulturdenkmal im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes handelt. Maßgeblich ist die beigelegte Originalunterlage.