Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

Exposé

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Zweifamilienhaus mit erfolgreicher Ferienvermietung im Odenwald!











Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

Lage

Idyllisch wohnen und entspannen – mitten im Naturparadies Odenwald!

Die Immobilie befindet sich in Schönbrunn-Allemühl, einem idyllisch gelegenen Ortsteil der Gemeinde Schönbrunn im Rhein-Neckar-Kreis. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Neckartal-Odenwald bietet die Lage Ruhe, Erholung und eine hohe Lebensqualität.

Die umliegenden Wälder, Wiesen und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Besonders Naturliebhaber und Erholungssuchende schätzen die ursprüngliche Landschaft und die entspannte Atmosphäre.

Die nahe gelegenen Städte Eberbach und Neckargemünd bieten Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Universitätsstadt Heidelberg ist gut erreichbar.

Die Kombination aus naturnaher Ruhe und der Nähe zu beliebten Ausflugszielen macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl zum dauerhaften Wohnen als auch für die bereits erfolgreich betriebene Ferienvermietung.

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

Objekt

Wohnen, Erholen und Investieren – vielseitiges Zweifamilienhaus im idyllischen Odenwald!

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in ruhiger, naturnaher Lage von Schönbrunn-Allemühl bietet auf ca. 210 m² Wohnfläche und einem 976 m² großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die beiden geschmackvoll eingerichteten Wohnungen werden aktuell erfolgreich als Ferienwohnungen vermietet. Im Jahr 2025 wurden trotz zeitweiser Nichtbelegung rund 19.000 € Einnahmen erzielt.

Helle Wohnräume, zwei Einbauküchen, ein gemütlicher Kamin sowie das zusätzlich ausgebaute Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmern und Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort.

Mehrere Balkone, eine einladende Terrasse mit Außengrill und der Garten bieten schöne Rückzugsorte im Grünen. Zwei Garagen, weitere Stellplätze und großzügige Kellerflächen ergänzen das Angebot.

Ob als Kapitalanlage mit bestehender Ferienvermietung, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie eröffnet attraktive Perspektiven.

Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

Ausstattung

Das gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch eine gemütliche Ausstattung, großzügige Räumlichkeiten und zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung.

Ausstattung im Überblick:

Ca. 210 m² Wohnfläche auf einem 976 m² großen Grundstück
Zwei vollständig eingerichtete und erfolgreich als Ferienwohnungen vermietete Wohneinheiten
Zwei Einbauküchen mit Elektrogeräten
Helle Wohn- und Essbereiche mit wohnlicher Atmosphäre
Gemütlicher Kamin im Wohnbereich
Zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmern und Badezimmer
Mehrere Balkone mit schönem Blick ins Grüne
Sonnige Terrasse mit Sitzmöglichkeiten und Außengrill
Großzügiger Garten in naturnaher Hanglage
Zwei Garagen sowie weitere Stellmöglichkeiten
Geräumige Keller- und Abstellflächen

Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, gemütlicher Ausstattung und attraktiven Außenbereichen macht diese Immobilie sowohl für die private Nutzung als auch für die Fortführung der bestehenden Ferienvermietung besonders interessant.

Wohnung im 2. Obergeschoss





Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de









Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de









Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de







Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

Ausgebautes Dachgeschoss









Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de













Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de



Wohnung im 1. Obergeschoss









Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de







Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de





Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de















Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de





Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Wohnung Obergeschoss

Wohnen:	4,88	x 4,40	
	1,51	x 1,00	= 22,98 m²
Essen:	3,87	x 3,30	= 12,77 m²
Schlafen:	4,11	x 2,63	= 14,96 m²
Kind:	4,11	x 2,18	= 8,97 m²
Küche:	3,87	x 2,51	= 9,71 m²
Bad:	2,51	x 2,76	
./.	0,60	x 0,40	= 6,69 m²
WC:	1,51	x 1,01	= 1,53 m²
Diele:	2,51	x 2,74	
	1,26	x 1,51	= 8,79 m²
Balkon:	4,88	x 1,80/4	= 2,20 m²
			= 88,60 m²
		./. 3 % Putz	= 2,66 m²

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

Wohnfläche Wohnung Obergeschoss insgesamt 85,94 m²

Wohnung 1. Obergeschoss

Wohnen:	4,88 x 4,40	
1,51 x 1,00		= 22,98 m²
Essen:	3,87 x 3,30	= 12,77 m²
Schlafen:	4,11 x 2,63	= 14,96 m²
Kind:	4,11 x 2,18	= 8,97 m²
Küche:	3,87 x 2,51	= 9,71 m²
Bad:	2,51 x 2,76	
./.	0,60 x 0,40	= 6,69 m²
WC:	1,51 x 1,01	= 1,53 m²
Diele:	2,51 x 2,74	
	1,26 x 1,51	= 8,79 m²
Balkon:	4,88 x 1,80/4	= 2,20 m²
		= 88,60 m²
	./. 3 % Putz	= 2,66 m²

Wohnfläche Wohnung 1. Obergeschoss insgesamt 85,94 m²

Wohnung 2. Obergeschoss

Wohnen/Essen:	4,88 x 4,40	
	2,80 x 2,00	= 27,07 m²
Küche:	3,76 x 1,76	
	./. 0,40 x 0,60	= 6,38 m²
Schlafen:	4,11 x 3,63	= 14,96 m²
Kind:	4,11 x 2,18	= 8,97 m²
Bad :	1,76 x 1,76	= 3,10 m²
WC:	1,51 x 1,01	= 1,53 m²
Flur:	4,80 x 1,51	= 7,26 m²
Balkon:	4,88 x 1,80/4	= 2,20 m²
Balkon:	8,55 x 2,15/4	= 4,60 m²
		= 76,07 m²
	./. 3 % Putz	= 2,28 m²

Wohnfläche 2. Obergeschoss insgesamt 73,79 m²

Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

Wohnfläche Dachgeschoss

Schlafen 1:	3,30 x 2,20 2,25 x 2,05	= 11,87 m²
Schlafen 2:	3,60 x 4,03 2,34 x 5,05	= 26,33 m²
Bad:	3,50 x 1,35 1,34 x 0,91	= 5,95 m²
Flur:	3,77 x 1,10 2,33 x 1,40	= 7,41 m²
		= 51,56 m²
	./. 3 % Putz	= 1,55 m²

Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt **50,01 m²**

Zusammenstellung der Wohnfläche

1.	Obergeschoss	85,94 m²
2.	Obergeschoss	73,79 m²
	Dachgeschoss	50,01 m²

Wohnfläche insgesamt: **209,74 m²**

Nutzfläche:

Treppenh.:	2,26 x 3,55 5,70 x 1,46	= 16,34 m²
	. /. 3 % Putz	= 0,49 m²

Nutzfläche Treppenhaus insgesamt: **15,85 m²**

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

Nutzflächen Keller insgesamt:	**85,17 m²**
Nutzflächen insgesamt	**101,02 m²**

Objektart:	Zweifamilienhaus
Lageort:	69436 Schönbrunn-Allemühl
Kaufpreis:	379.000,00 EUR VHB
Wohnfläche:	ca. 209,74 m²
Nutzfläche:	ca. 101,02 m²
Grundstück:	976 m²
Balkon/Terrasse:	3
Garten:	ja
Garage:	2
Kamin:	ja
Anzahl Zimmer:	8
Küche:	2
Einbauküche:	2
Bad:	3
Gäste-WC:	2
Qualität Zustand:	gepflegt, modern, sehr guter Zustand
Keller:	voll unterkellert
Heizungsart:	Ölheizung Viessmann 2013
Fenster:	Kunststofffenster, 2 fach-verglast
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Provision:	provisionsfrei für den Käufer

Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de