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

Einziehen & Wohlfühlen! Kernsanierte 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garage & Gartenanteil



Lage:

Ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Anbindung an Mosbach

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in 74821 Mosbach-Lohrbach, einem idyllisch gelegenen Stadtteil der Großen Kreisstadt Mosbach im Neckar-Odenwald-Kreis.

Lohrbach liegt rund sechs Kilometer nördlich der Mosbacher Innenstadt und verbindet den besonderen Charme einer gewachsenen, ländlich geprägten Ortschaft mit den Vorzügen einer nahegelegenen Kreisstadt.

Die Kreuzstraße ist eine Wohnstraße in einer Tempo-30-Zone. Das überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umfeld bietet angenehme Voraussetzungen für alle, die ein ruhiges Zuhause abseits des städtischen Trubels suchen.

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

Auch die örtliche Infrastruktur überzeugt: Ein Kindergarten, eine Bäckerei sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort. Die nahegelegene Mosbacher Innenstadt ergänzt das Angebot mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, gastronomischen Einrichtungen und vielfältigen Freizeitangeboten.

Naturfreunde und Erholungssuchende profitieren von der reizvollen Landschaft des Odenwaldes. Die umliegenden Wälder, Wiesen sowie Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Aktivitäten im Freien ein.

Durch die Nähe zu Mosbach sind auch die weiterführenden Schulen, medizinischen Einrichtungen und das kulturelle Angebot der Kreisstadt gut erreichbar.

Fazit: Die Lage vereint naturnahes, entspanntes Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und der Nähe zur Mosbacher Innenstadt – ideal für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Objekt:

Großzügige 5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Garage und Gartenanteil – kernsaniert und top gepflegt!

Einziehen und wohlfühlen – modernes Wohnen mit viel Platz in Mosbach-Lohrbach!

Diese attraktive und äußerst gepflegte 5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Dreifamilienhauses aus dem Jahr 1968. Mit ca. 118,26 m² Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung und einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2013 bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel ist bereits im Kaufpreis enthalten und lädt zu gemeinsamen Kochabenden und geselligen Stunden ein.

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

Neben dem Wohnbereich stehen ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein separates Büro zur Verfügung. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und einer angenehmen Fußbodenheizung.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 19,52 m² große, überdachte Balkon mit schönem Blick ins Grüne – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung 2013 wurden unter anderem die Elektroinstallationen, Wasserleitungen im Badezimmer, Heizkörper, Bodenbeläge und Innentüren erneuert. Dreifach verglaste Kunststofffenster und neue Rollläden sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Das Dach des Hauses wurde 2015 neu eingedeckt und gedämmt.

Eine eigene Garage, zwei Kellerräume mit insgesamt ca. 15,81 m² Nutzfläche sowie ein Gartenanteil runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Fazit: Eine großzügige, modern ausgestattete und äußerst gepflegte Eigentumswohnung, die viel Platz, hohen Wohnkomfort und zahlreiche Extras vereint.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung – modern, hochwertig und äußerst gepflegt

Die im Jahr 2013 umfassend kernsanierte Eigentumswohnung überzeugt durch eine geschmackvolle Ausstattung, großzügige Raumverhältnisse und zahlreiche komfortable Details.

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale im Überblick:

Wohnen & Komfort

Ca. 118,26 m² Wohnfläche mit 5 Zimmern
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
Moderne Einbauküche mit Kochinsel – im Kaufpreis enthalten
Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und separates Büro
Überdachter Balkon mit ca. 19,52 m² und Blick ins Grüne
Moderne Bodenbeläge in Holzoptik und gepflegte Innentüren

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

Badezimmer

Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
Moderner Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank

Modernisierungen & Technik

Umfassende Kernsanierung der Wohnung 2013
Dreifach verglaste Kunststofffenster und neue Rollläden (2013)
Erneuerte Elektroinstallationen, Wasserleitungen im Bad und Küchenleitungen (2013)
Neue Heizkörper, Bodenbeläge und Innentüren (2013)
Dach 2015 neu eingedeckt und gedämmt
Ölzentralheizung (2004), Warmwasserspeicher erneuert (2025)

Weitere Extras

Eigene Garage
Zwei separate Kellerräume mit insgesamt ca. 15,81 m² Nutzfläche
Eigener Gartenanteil mit ca. 18,55 m²
Gepflegtes Dreifamilienhaus auf ca. 1.283 m² Grundstück

Fazit: Eine großzügige, umfassend modernisierte Eigentumswohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort und attraktiven Extras – ideal für alle, die Wert auf Platz, Qualität und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.



Offene Wohnküche



Wohnzimmer

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



Balkon



Blick vom Balkon in den Garten





Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

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





Büro



Flur









Bad





Wohnungstür

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

1.Obergeschoss

Flur:	5,52 x 2,19	= 12,13 m²
Wohnen:	5,38 x 6,01	= 32,38 m²
Schlafen:	3,64 x 4,63	= 16,84 m²
Küche:	2,51 x 4,96	= 12,45 m²
Bad:	2,76 x 3,02	= 8,33 m²
Büro:	2,76 x 2,85	= 7,87 m²
Zimmer 1:	3,64 x 4,34	= 15,81 m²
Zimmer 2:	4,39 x 2,84	= 12,45 m²
		118,26 m²

Wohnfläche 1.Obergeschoss insgesamt: **118,26 m²**

Nutzfläche:

Garage:	6,68 x 2,70	= 18,06 m²
Keller:	2,76 x 2,73	= 7,53 m²
Keller:	2,51 x 3,29	= 8,28 m²
Balkon	2,00 x 9,76	= 19,52 m²

Nutzflächen insgesamt: **53,39 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

Objektart:	Eigentumswohnung
Lageart:	74821 Mosbach-Lohrbach
Kaufpreis:	329.000,00 EUR (VHB)
Wohnfläche:	ca. 118,26 m²
Nutzfläche	ca. 57,92 m²
Grundstück:	1283 m²
Baujahr:	1968
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Wohnzwecke
Fenster:	Kunststoff 3 – fach verglast (2013)
Anzahl Einheiten:	3 (EG, 1. OG, DG)
Anzahl Zimmer:	5
Küche:	1
Bad:	1
Balkon:	1
Gartenanteil:	ja
Keller:	2
Heizungsart:	Heizöl
Baujahr Wärme-Erzeuger	2004
Warmwasserspeicher:	2025
Energieausweis:	Engergieverbrauch 214,85 kWh/(m²a)
Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. 50 % Verkäufer 50 % 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