



- 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

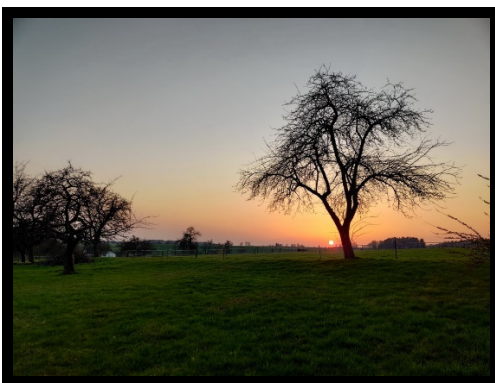
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de

Web www.immo-fredo.de

Exposé

Zweifamilienhaus: Alte Waldkatzenbacher Str. 24 in 69429 Waldbrunn





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

Lage

- Idyllische Lage im Luftkurort Waldbrunn
- Ideal für Naturliebhaber
- Kindergarten und Grundschule vor Ort
- Nahversorgung gegeben
- Gute Verkehrsanbindung nach Heidelberg, Eberbach, Mosbach, Buchen und Heilbronn

Waldbrunn und liegt direkt am Katzenbuckel, der mit 628 m höchsten Erhebung im hohen Odenwald. Waldbrunn ist ein staatlich anerkannter Luftkurort im Hohen Odenwald

Herrliche Wälder laden vom Frühjahr bis in den Spätherbst zu ausgedehnten Wanderungen ein. In nächster Umgebung können Sie Segelfliegen, Ballonfahren oder im Sommer die Schlossfestspiele in Zwingenberg besuchen. Im Winter ist Waldbrunn die Hochburg des Skilanglaufs im Odenwald. Überall finden Sie urige Gaststätten, die Sie mit Odenwälder Spezialitäten zum Verweilen einladen.

Das ganze Jahr über hält Waldbrunn ein attraktives Freizeitangebot für Sie bereit.

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

Das freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1977 liegt ruhig inmitten unverbauter Natur mit wunderschönem Garten, der in lauen Sommermächten nicht nur zur Entspannung einlädt, sondern auch zu gemütlichen Grill -und Sommerabenden im Kreise seiner Lieben.

In den Jahren 2008-2020 wurden folgende Modernisierungsarbeiten fachgerecht vorgenommen:

- | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2008 | neue Ölzentralheizung mit Einbau Solaranlage zur Warmwasserzubereitung |
| 2009 | neue Einbauküche im EG |
| 2013 | Gartenumgestaltung |
| 2013-2020 | neue Böden in nahezu jedem Raum (Feinsteinzeug, Vinyl, Laminat) |
| 2014 | Erneuerung Dach an großer Terrasse |
| 2015 | Bau eines Sichtschutzzaunes |
| 2017 | Kompletterneuerung Badezimmer im EG mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, hochwertige TEAK Möbel, sowie hochwertige Flies -und Mosaikarbeiten |
| | Erneuerung Heizkörper im EG |
| 2018 | Renovierung Treppenhaus |
| 2020 | Sanierung Kamin mit neuer Verblendung |
| | Kompletterneuerung Hauseingangsbereich mit kleinem WC |
| | Einbau Landhausstil-Innentüren im EG |



Ausstattung

Vom herrlich angelegten Vorgarten gelangen Sie in das Zweifamilienhaus, in dem Sie liebevolle Details erwarten.

Das Herz der Wohnung im EG ist der Wohn-Essbereich mit offener Landhausküche und gemütlichem Kamin. Vom geräumigen Wohnzimerbereich geht es in den Garten und auf eine der großen Terrassen mit unverbautem Blick in die Natur. Von hier aus führt eine Diele in das wunderbare Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche. Hochwertige TEAK Möbel, sowie Flies -und Mosaikarbeiten verleihen diesem Badetempel eine mediterrane Ausstrahlung.

Gleich im Anschluss befindet sich das großzügige Schlafzimmer, ruhig gelegen mit Fenster zum Garten bzw. eine der großen Terrassen. Im Eingangsbereich gibt es ein Gäste-WC und eine kleine Diele, die Sie ins 1. OG führt.

Unterm Dach wurde ganz nach dem Motto „Gemütlichkeit ist Trumpf“ ausgestattet. Auch hier erwartet Sie zunächst ein großer, offener Wohn-Küchenbereich mit herrlichem Blick aus dem Französischen Balkon in den Garten. Der schmale lange Flur geleitet Sie in die übrigen Räumlichkeiten im OG. Ein Zimmer wurde als Büro und ein weiteres großes Zimmer als Gästezimmer genutzt. Auch ein Duschbad erwartet Sie im OG

Das Zweifamilienhaus ist voll unterkellert mit Garage incl. Montagegrube, viel Stauraum, sowie Platz für Hobby und Lagermöglichkeiten.



- 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





- 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





- 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





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



Seite 8



- 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





- 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





- 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





- 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





- 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





- 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





- 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





- 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





- 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

Wohnflächenberechnung Zweifamilienhaus in 69429 Waldbrunn in der Alten Waldkatzenbacher Str. 24

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277: 173,85 m²

Überbaute Fläche:

$$11,27 \times 11,65 = 131,30 \text{ m}^2$$

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

$$\text{Kind: } 3,19 \times 3,70 = 11,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Bad : } 1,77 \times 3,70 = 6,36 \text{ m}^2$$

$$\text{WC: } 1,66 \times 1,11 = 1,84 \text{ m}^2$$

$$\text{Windfang: } 1,75 \times 2,26 = 3,95 \text{ m}^2$$

$$\text{Küche: } 2,50 \times 3,01 = 7,52 \text{ m}^2$$

$$\text{Diele: } 3,51 \times 2,36 = 8,28 \text{ m}^2$$

$$\text{Essen: } 2,60 \times 2,76 = 7,17 \text{ m}^2$$

$$\text{Eltern: } 5,00 \times 3,83 = 19,15 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnen: } 6,23 \times 5,00 = 31,15 \text{ m}^2$$

$$\text{Arbeitsflur: } 2,07 \times 5,01 = 10,36 \text{ m}^2$$

$$+ 1,32 \times 1,47 = 1,94 \text{ m}^2$$

$$109,53 \text{ m}^2$$

abzüglich 3 % Putz 3,29 m²

$$\text{Wohnfläche EG gesamt: } 106,24 \text{ m}^2$$



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

Dachgeschoss:

$$\begin{array}{rcl} \text{Schlafen/Wohnen:} & 5,90 \times 4,97 & \\ & + 2 \times 0,70 \times 4,97 & \\ & \quad \quad \quad 2 & \\ & = & 32,79 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Küche/Essen:} & 2,715 \times 3,55 & \\ & + 0,70 \times 3,55 & \\ & \quad \quad \quad 2 & \\ & = & 10,87 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Bad:} & 1,91 \times 2,30 & \\ & = & 4,39 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Gast:} & 2,75 \times 2,90 & \\ & + 0,70 \times 2,75 & \\ & \quad \quad \quad 2 & \\ & = & 8,93 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Abstellraum:} & 2,90 \times 2,75 & \\ \text{(Zimmer)} & + 0,70 \times 2,75 & \\ & \quad \quad \quad 2 & \\ & = & 8,93 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Flur:} & 3,45 \times 1,10 & \\ & = & 3,79 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} & & 69,70 \text{ m}^2 \\ \text{abzüglich 3 \% Putz} & & 2,09 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Wohnfläche DG gesamt:} & = & 67,61 \text{ m}^2 \end{array}$$



- 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

Nutzfläche:

Kellergerschoss:

Abstellraum: 2,205 x 3,635 = 8,02 m²

Keller: 5,025 x 3,635 = 18,27 m²

Tankraum: 2,125 x 2,775 = 5,90 m²

Abstellraum: 2,52 x 2,125 = 5,36 m²

Heizraum: 2,55 x 2,835 = 7,23 m²

Flur: 2,79 x 1,05 + 2,79
x 1,295 + 2,315 x 5,535
-1,00 x 2,30 = 17,06 m²

abzüglich 3 % Putz 61,84 m²
1,86 m²

Nutzfläche KG gesamt: 59,98 m²



- 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

Objektart: Zweifamilienhaus
Lageart: Oberdielbach
Kaufpreis: 255.000,00 EUR
Wohnfläche: ca. 173,85 m²
Nutzfläche: ca. 59,98 m²
Grundstück: 944 m²
Balkon/Terrasse: 2
Garten: ja
Garage: 1
Anzahl Zimmer: 7
Küche: 1
Einbauküche: 2
Bad: 2
Gäste-WC: 1
Qualität Zustand: frisch renoviert
Keller: voll unterkellert
Heizungsart: Ölheizung
Energieausweis: in Bearbeitung
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