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

Charmantes Wohn- und Geschäftshaus mit Gastronomie, großzügiger Wohnung und zusätzlichem Grundstück in Eberbach





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:

Attraktive Lage in der Neckarstadt Eberbach – Wohnen, Arbeiten und Genießen

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Eberbach, einer charmanten Stadt im Rhein-Neckar-Kreis, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Neckartal-Odenwald. Die Stadt liegt malerisch am Neckar und verbindet historischen Charme mit einer guten Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert.

Eberbach zeichnet sich durch seine gewachsene Stadtstruktur, die historische Altstadt und die attraktive Umgebung aus. Die Kombination aus Wohnen, Gewerbe und Gastronomie macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Gewerbetreibende und Kapitalanleger interessant.

Gute Infrastruktur und kurze Wege

Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Dienstleistungsbetriebe. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind vorhanden.

Eine gute medizinische Versorgung durch Ärzte, Apotheken und weitere Gesundheitseinrichtungen ergänzt das Angebot.

Die historische Innenstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Bummeln und Verweilen ein und trägt zur besonderen Lebensqualität der Stadt bei.

Interessanter Standort für Gastronomie

Eberbach ist durch seine Lage am Neckar und die Nähe zum Odenwald ein attraktives Ziel für Ausflügler, Wanderer, Radfahrer und Besucher der Region.

Die historische Stadtatmosphäre und die touristischen Freizeitangebote bieten interessante Rahmenbedingungen für gastronomische Konzepte.

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus verbindet großzügige Gastronomieflächen mit einer attraktiven Außenterrasse und einer darüberliegenden Wohnung. Dadurch ergeben sich vielseitige Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.

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

Verkehrsanbindung

Eberbach verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung.

Über die Bundesstraße B37 bestehen Verbindungen in Richtung Heidelberg und Mosbach. Weitere Straßenverbindungen erschließen die umliegenden Gemeinden und den Odenwald.

Der Bahnhof Eberbach bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem in Richtung Heidelberg, Mannheim und Mosbach. Damit ist die Stadt auch für Berufspendler gut angebunden.

Die Universitätsstadt Heidelberg liegt rund 30 Kilometer entfernt und erweitert das Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturellen und medizinischen Einrichtungen.

Natur, Freizeit und Erholung

Die reizvolle Landschaft entlang des Neckars sowie die ausgedehnten Wälder und Höhenzüge des Odenwaldes bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Gut ausgebaute Wander- und Radwege, Ausflugsziele und zahlreiche Sport- und Freizeitangebote machen die Region besonders attraktiv.

Auch das lebendige Vereinsleben und die kulturellen Veranstaltungen in Eberbach tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Beschreibung

Eine Immobilie mit Charakter, Geschichte und vielseitigen Perspektiven!

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus in Eberbach vereint den besonderen Charme eines historischen Gebäudes mit großzügigen Räumlichkeiten für Gastronomie und Wohnen. Das ursprünglich um 1870 errichtete Anwesen wurde im Jahr 2001 umfassend modernisiert und bietet mit seiner individuellen Architektur und den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer, Gastronomen und Kapitalanleger.

Bereits die ansprechende Außenfassade mit ihren charakteristischen Rundbogenfenstern, den dekorativen Fassadenelementen und dem Natursteinsockel verleiht der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter.

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

Auf einem ca. 1.023 m² großen Grundstück stehen laut vorliegenden Unterlagen insgesamt ca. 312 m² Wohnfläche sowie zusätzliche Gewerbe- und Nutzflächen zur Verfügung.

Gastronomie mit besonderem Ambiente

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des gewerblichen Bereichs. Hier erwarten Sie großzügige, individuell gestaltete Gasträume mit einer einladenden Atmosphäre.

Die Kombination aus dekorativen Deckenelementen, warmen Farbtönen, stilvollen Wandgestaltungen und einer gemütlichen Möblierung schafft ein besonderes Ambiente, das sich deutlich von gewöhnlichen Gastronomieflächen abhebt.

Die beiden Gasträume bieten zusammen rund 103 m² Fläche und ermöglichen unterschiedliche Bestuhlungs- und Bewirtungskonzepte. Ergänzt werden sie durch einen Thekenbereich, eine Küche sowie Kühl- und Lagerräume.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Außenterrasse. Mit ihrer Natursteinmauer, der Bepflanzung und den zahlreichen Sitzmöglichkeiten bietet sie einen attraktiven Außenbereich für Gäste.

Zusätzliche Flächen im Untergeschoss

Das Kellergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Gastronomie.

Neben getrennten Sanitäranlagen für Damen und Herren stehen ein Personalraum, verschiedene Flur- und Nebenflächen sowie ein großzügiger Lager- beziehungsweise Barbereich zur Verfügung.

Die rustikale Gestaltung einzelner Räume mit Natursteinboden, Holzbalken und traditioneller Möblierung unterstreicht den besonderen Charakter des Anwesens.

Großzügiges Wohnen im Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich eine geräumige Wohnung mit einer ausgewiesenen Wohnfläche von ca. 139,12 m².

Die Wohnung bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche mit angrenzender Speisekammer, ein Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

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

Ein geräumiges Badezimmer mit Eckbadewanne und Bidet sowie ein zusätzliches Duschbad ergänzen das Raumangebot.

Besonders reizvoll sind die individuellen Gestaltungselemente der Wohnung. Rundbögen, dekorative Säulen, aufwendige Wand- und Deckenverzierungen sowie die Kombination aus hellen Fliesen und warmen Holzelementen verleihen den Räumen eine mediterrane Wohnatmosphäre.

Die Wohnung ist über das Treppenhaus erschlossen und bietet damit eine räumliche Trennung vom Gastronomiebereich.

Zusätzliches Grundstück mit möglichem Baupotenzial

Ein weiterer interessanter Bestandteil dieses Immobilienangebots ist ein unmittelbar angrenzendes Grundstück, das ebenfalls zum Verkaufsumfang gehört.

Dieses bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und könnte – vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und Genehmigung durch die zuständigen Behörden – gegebenenfalls als Bauplatz genutzt werden.

Damit eröffnet sich für zukünftige Eigentümer eine zusätzliche Perspektive, beispielsweise für die Errichtung eines weiteren Gebäudes oder eine langfristige Grundstücksentwicklung.

Gerade für Investoren und Käufer mit individuellen Zukunftsplänen stellt diese mögliche Bebauungsoption einen interessanten Mehrwert dar.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten

Die vorhandenen Grundrisse weisen darüber hinaus zusätzliche Flächen im Dachgeschoss aus.

Durch die Kombination aus großzügiger Wohnung, Gastronomie, weiteren Gebäudeflächen und dem angrenzenden Grundstück eröffnet das Anwesen unterschiedliche Nutzungsperspektiven.

Ob als Wohn- und Geschäftshaus für einen Gastronomiebetrieb mit Betreiberwohnung, als langfristige Kapitalanlage oder für ein neues Nutzungskonzept – diese Immobilie bietet viel Raum für individuelle Ideen.

Eine Änderung der bisherigen Nutzung sowie eine mögliche Bebauung des angrenzenden Grundstücks sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

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

Dieses charaktervolle Anwesen verbindet historische Architektur, großzügige Flächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die ansprechenden Gasträume, die attraktive Außenterrasse, die geräumige Wohnung sowie das zusätzliche Grundstück mit möglichem Baupotenzial machen das Gebäude zu einer interessanten Immobilie für Käufer, die das Besondere suchen.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieses außergewöhnlichen Wohn- und Geschäftshauses in Eberbach!

Ausstattung

Dieses charaktervolle Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, individuelle Gestaltungselemente und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Gastronomie, Wohnbereichen und einem zusätzlichen Grundstück bietet interessante Perspektiven für Eigennutzer, Gastronomen und Kapitalanleger.

Allgemeine Ausstattung

Ursprüngliches Baujahr ca. 1870
Umfassende Modernisierung im Jahr 2001
Grundstücksfläche laut vorliegenden Unterlagen ca. 1.023 m²
Wohnfläche laut bisherigen Objektangaben ca. 312 m²
Gewerbeflächen im Erd- und Kellergeschoss
Voll unterkellertes Gebäude
Gaszentralheizung
Charaktervolle Außenfassade mit dekorativen Rundbogenfenstern
Natursteinsockel und traditionelle Fassadenelemente
Dach mit mehreren Gauben
Individuelle Architektur mit historischem Charme

Gastronomiebereich im Erdgeschoss

Zwei großzügige Gasträume mit ca. 38,97 m² und 64,15 m²
Gesamte Gastraumfläche ca. 103,12 m²
Theken- und Ausschankbereich
Separate Küche mit ca. 16,82 m²
Kühlraum mit ca. 5,59 m²
Lagerraum mit ca. 6,07 m²
Gewerbefläche im Erdgeschoss insgesamt ca. 137,60 m²
Großzügige Fensterflächen mit charakteristischen Rundbögen
Dekorative Deckenverkleidungen und Holzelemente
Individuell gestaltete Wandflächen und Zierelemente
Stilvolle Wand- und Deckenbeleuchtung

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

Unterschiedliche Bestuhlungs- und Bewirtungsmöglichkeiten

Gemütliches Ambiente mit traditionellem Gastronomiecharakter

Kellergeschoss und Nebenräume

Zusätzliche Gewerbeflächen von ca. 75,74 m²
Separater Sanitärbereich für Damen und Herren
Personalraum mit ca. 11,57 m²
Großzügiger Lager-/Barbereich mit ca. 32,14 m²
Weitere Flur-, Lager- und Nebenflächen
Teilweise rustikale Gestaltung mit Natursteinboden
Sichtbare Holzbalken und traditionelle Einrichtungselemente

Wohnbereich im Obergeschoss

Die großzügige Wohnung im Obergeschoss zeichnet sich durch eine individuelle, mediterran inspirierte Gestaltung und eine wohnliche Atmosphäre aus.

Ca. 139,12 m² ausgewiesene Wohnfläche im Obergeschoss
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 25,10 m²
Separate Küche mit ca. 12,32 m²
Angrenzende Speisekammer mit ca. 3,74 m²
Elternschlafzimmer mit ca. 24,71 m²
Zwei weitere Zimmer mit ca. 21,82 m² und 12,02 m²
Geräumiges Hauptbadezimmer mit ca. 13,95 m²
Zusätzliches Duschbad
Großzügige Diele und Flurbereiche
Helle Fliesenböden mit dekorativen Mustern
Rundbögen und massive Säulenelemente
Aufwendige Wand- und Deckenverzierungen
Hochwertig wirkende Holzinnentüren
Individuelle Gestaltung mit warmen Farbtönen

Badezimmer

Großzügiges Hauptbadezimmer
Eckbadewanne
Doppelwaschbecken
Bidet
WC
Handtuchheizkörper
Wand- und Bodenfliesen
Zusätzliches Duschbad

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

Außenbereich

Großzügige, gepflasterte Außenterrasse
Zahlreiche Sitzmöglichkeiten für die Außengastronomie
Natursteinmauern als attraktive Begrenzung
Bepflanzte Randbereiche
Teilweise geschützter Terrassenbereich
Laut bisherigen Objektangaben sechs Stellplätze

Zusätzliches Grundstück mit möglichem Baupotenzial

Weiteres, unmittelbar angrenzendes Grundstück im Verkaufsumfang enthalten
Zusätzliche Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten
Gegebenenfalls als Baugrundstück geeignet
Mögliche Bebauung vorbehaltlich der Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Baubehörde

Weitere Flächen und Nutzungsmöglichkeiten

Zusätzliche Räumlichkeiten im Dachgeschoss
Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung
Interessant für Gastronomiebetriebe mit Betreiberwohnung
Auch für Kapitalanleger und alternative Nutzungskonzepte interessant
Individuelle Entwicklungsmöglichkeiten durch die vorhandene Gebäudestruktur und das angrenzende Grundstück

Energieangaben laut bisherigen Unterlagen

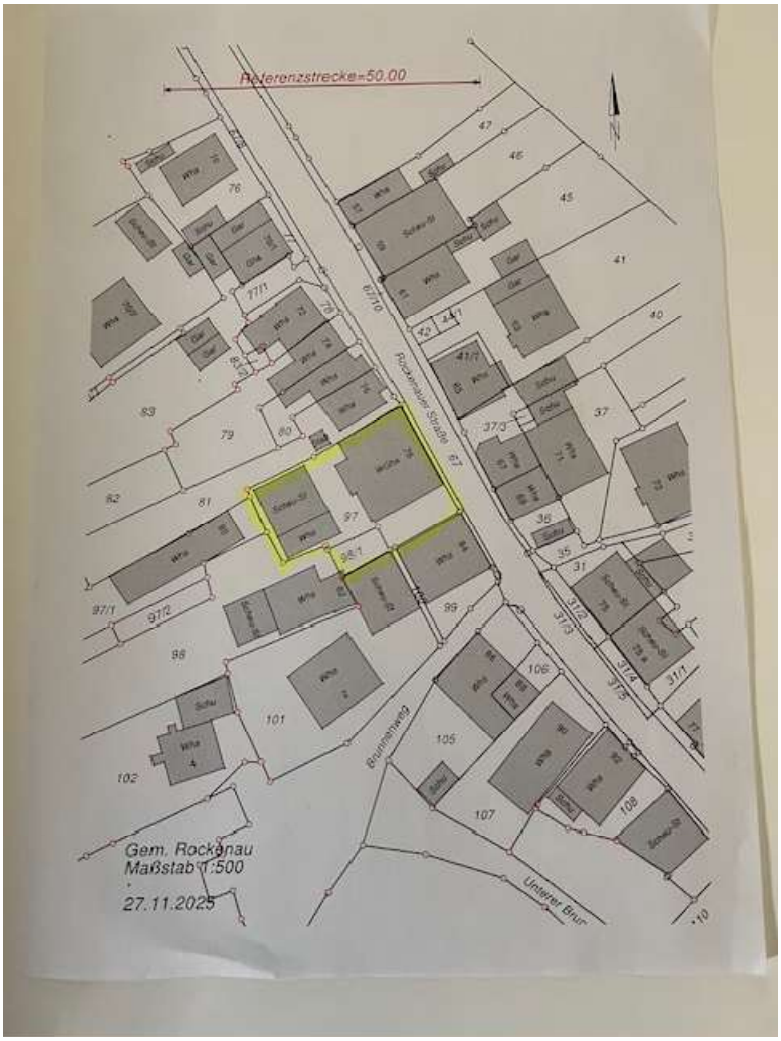
Heizungsart: Gaszentralheizung
Energieausweis: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 157,4 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse: E

Die Immobilie überzeugt durch ihre charaktervolle Architektur, die großzügigen Gastronomieflächen, den individuell gestalteten Wohnbereich und die attraktive Außenterrasse.

Das zusätzlich zum Verkaufsumfang gehörende Grundstück mit möglichem Baupotenzial erweitert die Nutzungsperspektiven und macht dieses Anwesen zu einem interessanten Angebot für Käufer mit unterschiedlichen Vorstellungen.

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

Lageplan



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

Hier geht es in die traumhafte Wohnung im 1. OG.







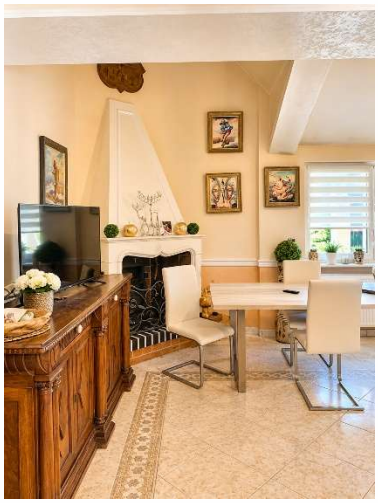


Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Offene Küche zum Wohn-Essbereich







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

Diele



Großzügiges Tageslichtbad



Separates Gäste-WC mit Dusche



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

Das Restaurant





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

Flur im UG Bereich



Weinkeller-Barbereich





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

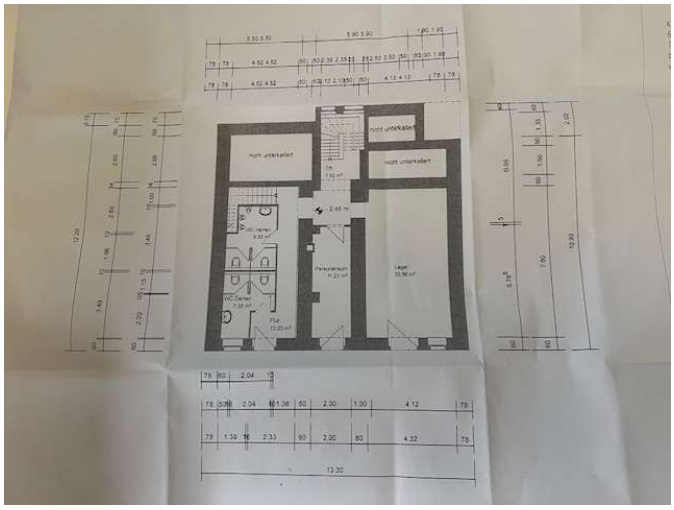
Außenbereich





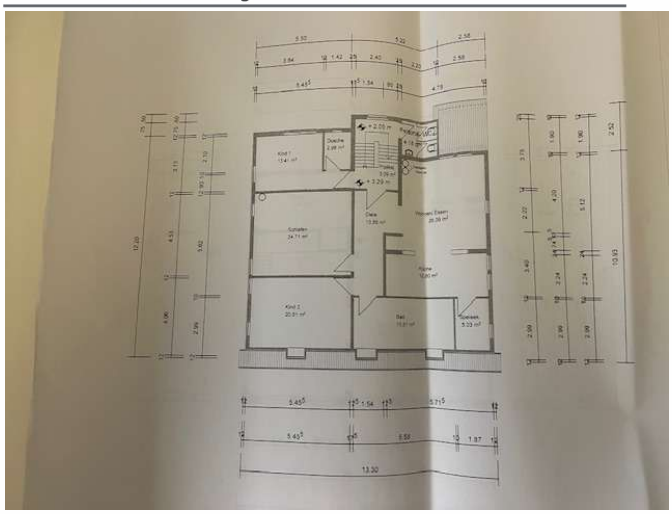
Grundrisse und Ansichten

Grundriss UG



Grundriss EG

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



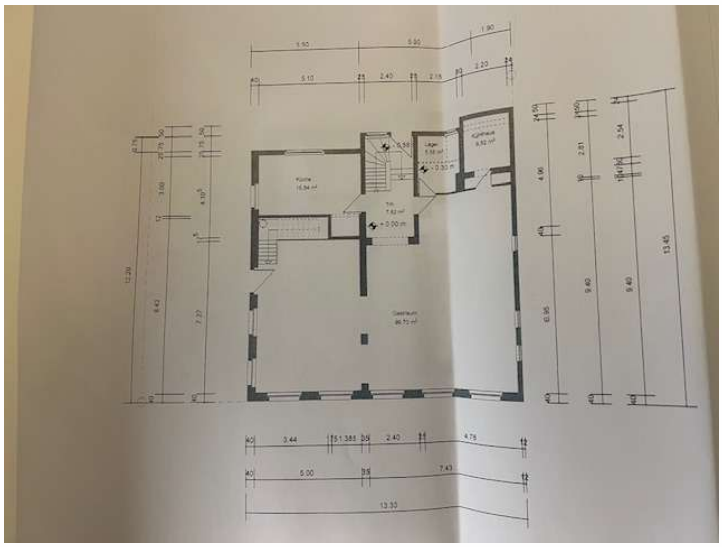
Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

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

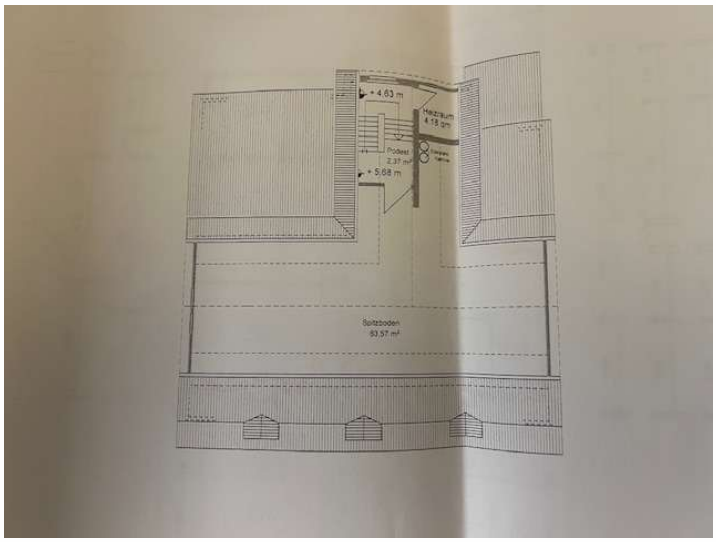
Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

Grundriss OG

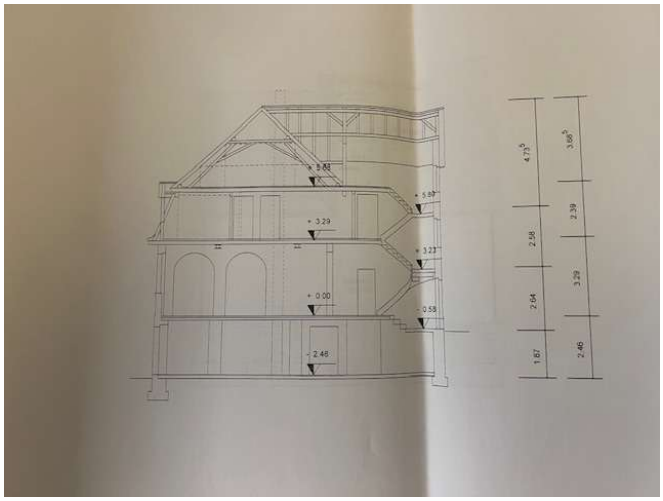


Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Grundriss DG



Ansicht A-A



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

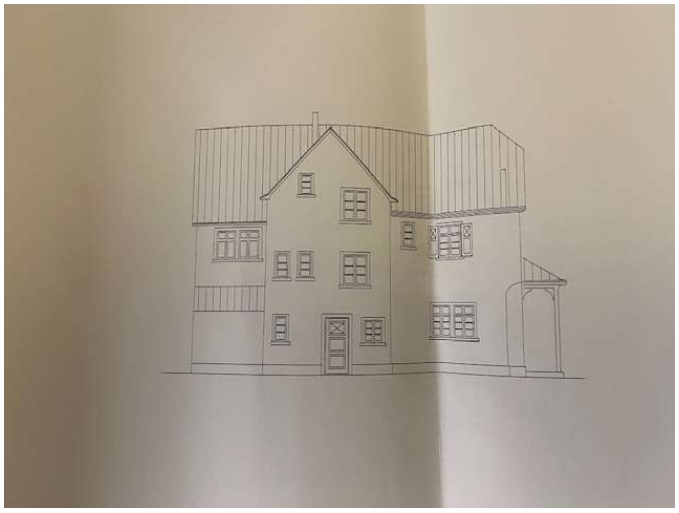
Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

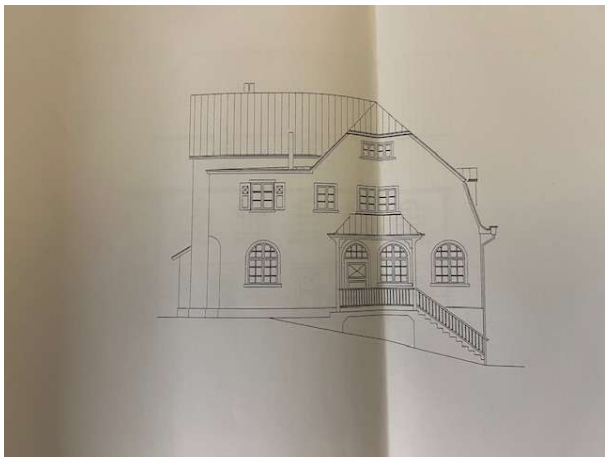
Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

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

Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-Ost



Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 210603811

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

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

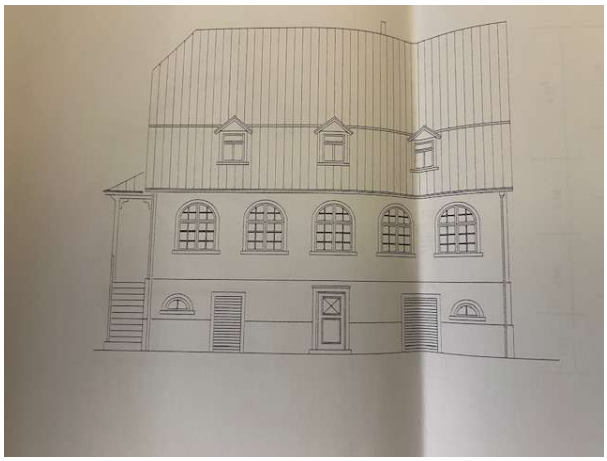
Teresa de Freitas Velosa
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

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

Ansicht Süd-West



Nutzflächenberechnung:

Untergeschoss ***78,50 m²***

Nr.	Raum	Länge	Breite	Faktor	Teilfläche	Gesamtfläche
1	Lager	4,32	* 7,80		33,70	
		-0,20	* 0,70		-0,14	33,56 m²
2	Personalr.	2,00	* 5,79		11,57	
		-0,40	* 0,50		- 0,20	
		-0,40	* 0,40		-0,16	11,21 m²
3	TRH	2,00	* 1,90		3,80	
		1,60	* 0,60		0,96	
		2,10	* 1,10		2,31	
		1,10	* 0,50		0,55	7,62 m²
4	Flur	1,08	* 8,00		8,64	
		1,20	* 1,30		1,56	10,20 m²
5	WC Herren	2,10	* 3,50		7,35	
		0,60	* 2,00		1,20	8,55 m²
6	WC Damen	2,70	* 2,00		5,40	
		1,40	* 1,40		1,96	7,36 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

Spitzboden					***70,11 m²***
1	Heizraum	2,20 * 1,90		4,18	4,18 m²
2	Spitzboden	1,25 * 4,75		5,94	
		-0,24 * 2,60		-0,62	
		5,05 * 1,50		7,58	
		0,80 * 3,90 *	0,50	1,56	
		3,80 * 0,80 *	0,50	1,52	
		1,20 * 2,90		3,48	
		7,95 * 1,50		11,93	
		0,85 * 2,10 *	0,50	0,89	
		6,75 * 0,80 *	0,50	2,70	
		13,00* 1,65		21,45	
		13,00* 1,10 *	0,50	7,15	63,57 m²

Nr.	Raum	Länge	Breite	Faktor	Teilfläche	Gesamtfläche
3	TRH	1,25 * 1,10			1,38	
		1,10 * 0,50			0,55	
		0,80 * 1,10 *		0,50	0,44	2,37 m²
Nutzfläche insgesamt						***292,74 m²***
Obergeschoss						***132,02 m²***
1	Schlafen	5,46 * 4,53			24,71	24,71 m²
2	Kind1	3,84 * 3,13			12,02	
		1,50 * 0,93			1,40	13,41 m²
3	Dusche	1,42 * 2,10			2,98	2,98 m²
4	Diele	1,54 * 3,40			5,24	
		2,40 * 2,22			5,33	10,56 m²
5	Wohnen, Essen	4,78 * 5,12			24,47	
		0,25 * 1,50			0,38	
		1,00 * 0,74			0,74	
		2,10 * 0,24			0,50	26,09 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

6	Küche	5,72 * 2,24	12,80	12,80 m²
7	Speisek.	1,87 * 2,99	5,59	
		-1,87 * 0,60	-0,56	5,03 m²
8	Bad	5,58 * 2,99	16,68	
		-5,58 * 0,60 *0,50	-1,67	
		1,00 * 0,60 * 0,50	0,30	
		1,00 * 0,60 * 0,50	0,30	15,61 m²
9	Kind 2	5,46 * 4,06	22,15	
		-5,46 * 0,60 * 0,50	-1,64	
		1,00 * 0,60 *0,50	0,30	20,81 m²

Wohnfläche insgesamt ***132,02 m²***

Objektart:	Wohn -und Geschäftshaus
Lageart:	69412 Eberbach
Kaufpreis:	349.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 132 m²
Nutzfläche	ca. 292 m²
Grundstück:	1.023 m²
Baujahr:	1870
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Wohnzwecke + Gewerbe
Fenster:	Kunststoff 2001
Anzahl Einheiten:	4 (UG, EG, 1.OG, DG)
Anzahl Zimmer:	8
Küche:	2
Bad:	2
Gäste-WC:	3
Terrasse	1
Keller:	Weinkeller, Lager
Heizungsart:	Gas
Baujahr Wärme-erzeuger	2001
Energieausweis:	Engergieverbrauch ,157,4Wh/(m²a)
Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

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

... 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