



Exposé

Exklusives Wohn -und Geschäftshaus mit zusätzlichem Grundstück in Eberbach





Lage:

Eberbach liegt im „Naturpark Neckartal-Odenwald“, ca. 25 km von Heidelberg entfernt, an der romantischen Burgenstraße entlang des Neckars.

Eberbach verfügt über einer hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie Haupt-Realschule sowie ein Gymnasium und verschiedene Kindergärten. Ebenso ist die ärztliche Versorgung gewährleistet. Ein großes Freibad mit Hallenbad und alle Einkaufsmöglichkeiten sind zudem vorhanden.

Die S-Bahn bringt Sie im 30 Minuten-Takt nach Heidelberg und Mannheim, sowie nach Mosbach/Neckarelz/Heilbronn.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in Rockenau, dem größten Stadtteil Eberbachs. Rockenau liegt am linken Ufer des Neckars am östlichen Hang des kleinen Odenwaldes, direkt am Neckartal-Radweg.

Beschreibung

Stolz präsentiert sich diese im Jahr 2001 kernsanierte Immobilie mit mediterranem Ambiente im idyllischen Rockenau. Es erwarten Sie liebevolle Details im großen, privaten Wohnbereich, sowie im gewerblichen Bereich. Beim gewerblichen Bereich handelt es sich um ein sehr beliebtes alteingesessenes Restaurant, welches die Eigentümer immer noch erfolgreich betreiben. Aus Altersgründen soll diese Immobilie verkauft werden. Allerdings bestünde die Möglichkeit, dass die aktuellen Betreiber bei Eigentümerwechsel, noch weitere 2 Jahre als Pächter die Immobilie weiterführen könnten und würden monatlich eine Gesamtpacht von 2.300,00 EUR kalt bezahlen. Bei dieser Variante erzielt der potentielle Käufer eine Nettoendite von 5,24 %.

Eine Umnutzung zu anderen gewerblichen Zwecken oder auch zum Wohnen wären ebenso denkbar.

Ein weiteres zu diesem Angebot gehöriges, angrenzendes Grundstück wäre evtl. als Bauplatz nutzbar.



Ausstattung

Ein schönes altes Treppenhaus führt Sie in die Wohnung im 1. Obergeschoss. Hier erwartet Sie eine exklusiv ausgestattete Traumwohnung im italienischen Stil mit Säulen, venezianischem Putz und vielem mehr. Das Herz der Wohnung ist der helle und große Wohn-Essbereich mit offener Küche und Kamin. Über die Diele gelangen Sie zu zwei weiteren Schlafzimmern, sowie dem großzügigen Bad.

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 dieser Ebene gibt es noch ein zusätzliches Gästezimmer mit Duschbad.

Der Energieraum befindet sich im Zwischenstock zum Dachgeschoss.

Gemütlich unter dem Dach wurden weitere Wohnflächen ausgebaut, allerdings noch nicht fertig gestellt.

Der traumhaft mediterrane Stil erstreckt sich auch auf den gewerblichen Teil im EG. Große Rundbögen, hochwertige Boden -und Wandbeläge, gerundete Sprossenfenster und vieles mehr machen die geschmackvolle, gemütliche Atmosphäre im Restaurant aus, welches mit ca. 60 Sitzplätzen ausgestattet ist.

Ein Kühl- und Lagerbereich, ein kleiner Zwischenflur, der zur voll ausgestatteten Gastküche führt, sind ebenfalls hier im EG.

Eine Sandsteintreppe führt Sie in das UG. Hier sind die Damen -und Herrentoiletten, weitere Lagerflächen und ein wunderbarer Weinkeller-Barbereich mit Natursteinboden. Dieser Raum ist auch direkt von der Straße begehbar.

Im Sommer bietet die Terrasse im Innenhof entlang alter Sandsteinmauern Platz für die Außenbestuhlung. Im Winter wird dieser Bereich für weitere Autostellplätze genutzt.

Extras

Das gesamte Inventar ist im Preis enthalten.



- 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

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





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

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

Diele



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

Großzügiges Tageslichtbad





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

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

Das Restaurant



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

Flur im UG Bereich



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

Weinkeller-Barbereich





- 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

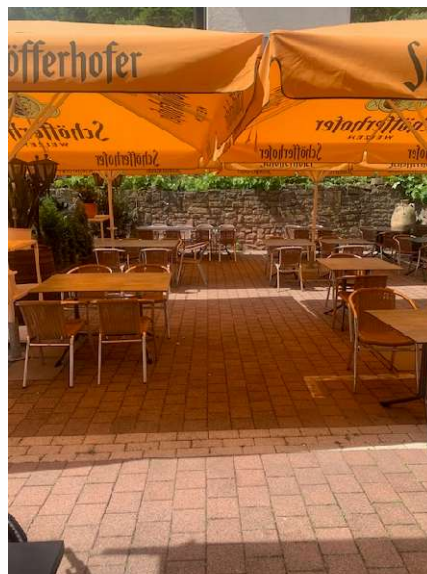
Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

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

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



Außenbereich

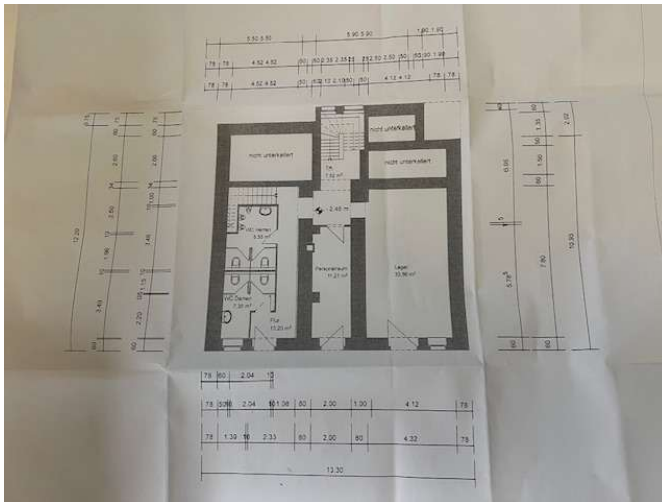




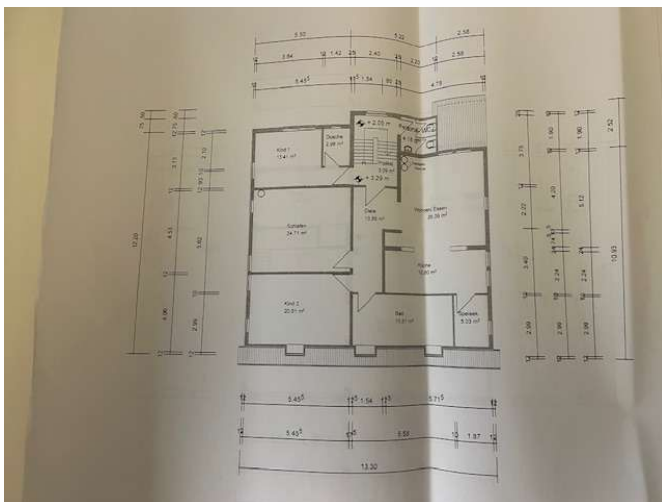
Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Grundrisse und Ansichten

Grundriss UG



Grundriss EG



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

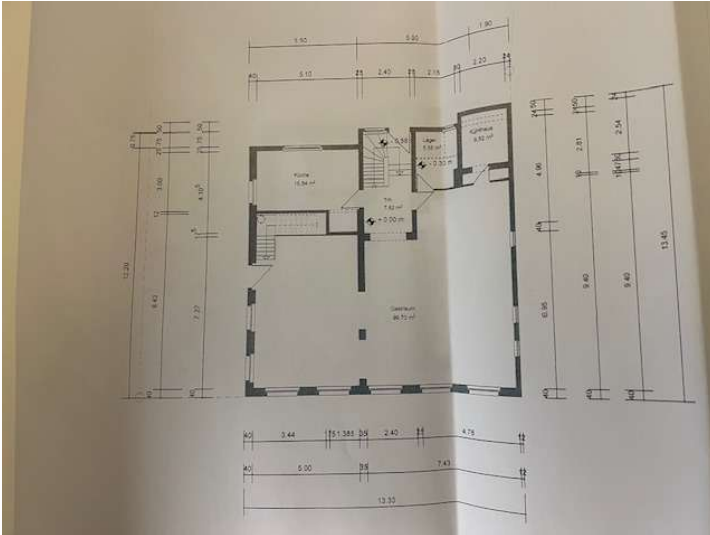
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

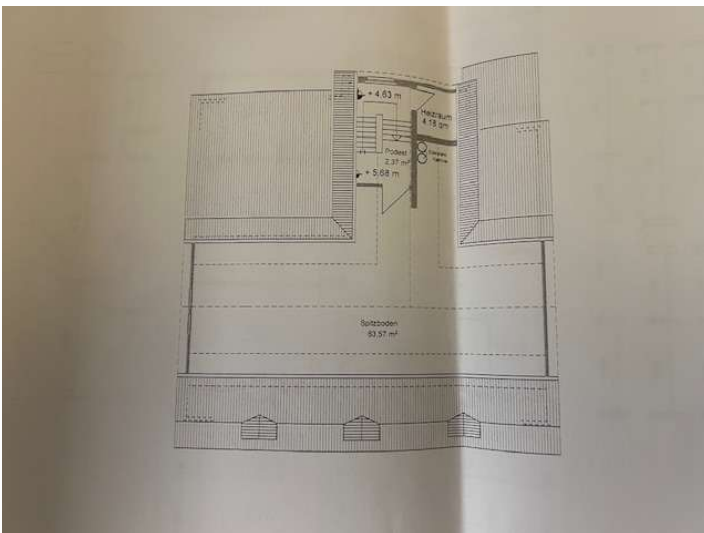
Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

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

Grundriss OG



Grundriss DG

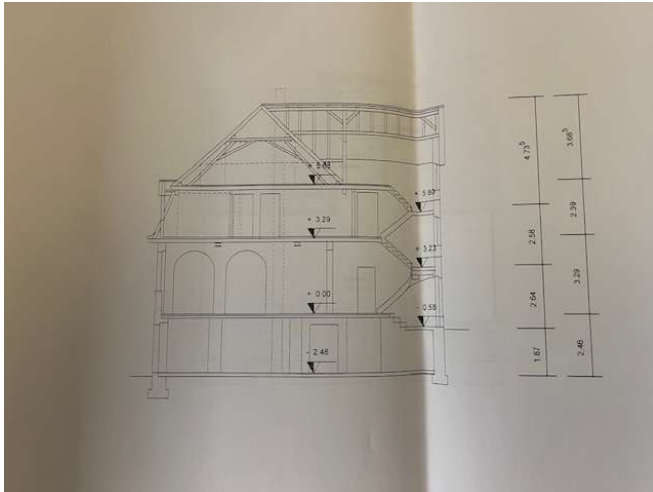




- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

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

Ansicht A-A



Ansicht Nord-Ost



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



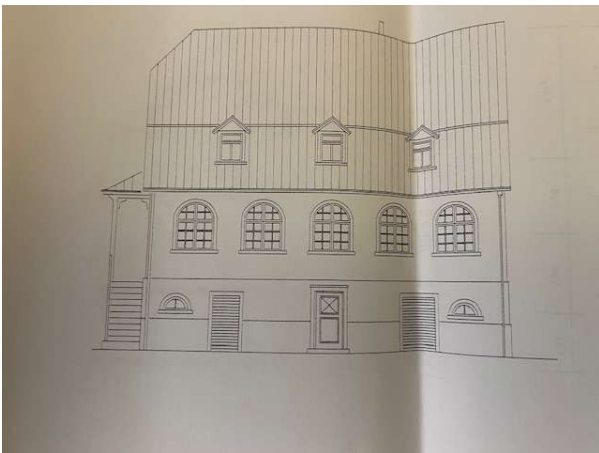
- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

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

Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



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

Nutzflächenberechnung:

Untergeschoss

78,50 m²

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

Spitzboden

70,11 m²

1	Heizraum	2,20	* 1,90		4,18	4,18 m ²
2	Spitzboden	1,25	* 4,75		5,94	63,57 m ²
		-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	

Seite 16

Nr.	Raum	Länge	Breite	Faktor	Teilfläche	Gesamtfläche
-----	------	-------	--------	--------	------------	--------------



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

3	TRH	1,25 * 1,10	1,38	
		1,10 * 0,50	0,55	
		0,80 * 1,10 * 0,50	0,44	2,37 m ²

Nutzfläche insgesamt 292,74 m²

Obergeschoss 132,02 m²

1	Schlafen	5,46 * 4,53	24,71	24,71 m ²
2	Kind1	3,84 * 3,13	12,02	
		1,50 * 0,93	1,40	13,41 m ²
3	Dusche	1,42 * 2,10	2,98	2,98 m ²
4	Diele	1,54 * 3,40	5,24	
		2,40 * 2,22	5,33	10,56 m ²
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 m ²
6	Küche	5,72 * 2,24	12,80	12,80 m ²
7	Speisek.	1,87 * 2,99	5,59	
		-1,87 * 0,60	-0,56	5,03 m ²
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 m ²
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 m ²

Wohnfläche insgesamt 132,02 m²



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

Objektart:	Wohn -und Geschäftshaus
Lageart:	69412 Eberbach
Kaufpreis:	479.000,00 EUR (VHB)
Wohnfläche:	ca. 132 m ²
Nutzfläche:	ca. 292 m ²
Grundstück:	1.023 m ²
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:	Energieverbrauch ,157,4Wh/(m ² a)
Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

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