



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

6 Parteien-Stadthaus in der Altstadt Eberbachs Anlageobjekt 5,5 bis 6,5 % Nettorendite





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:

Diese Immobilie befindet sich in der Altstadt der charmanten Stadt Eberbach, die am malerischen Neckar gelegen ist und von den bezaubernden Odenwald-Hügeln umgeben wird. Die zentrale Lage bietet eine ideale Verbindung zwischen ruhiger Natur und städtischer Infrastruktur.

- Nur wenige Gehminuten vom historischen Stadtzentrum entfernt, genießen Sie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.
- Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend, mit regelmäßigen Bus- und Zugverbindungen, die eine einfache Erreichbarkeit von Mannheim, Heidelberg und anderen umliegenden Städten gewährleisten.
- Für Autofahrer ist die Lage ebenso vorteilhaft, da die B37 und die A6 in der Nähe sind und einen schnellen Zugang zu größeren Städten und dem Rhein-Neckar-Gebiet bieten.
- Naturliebhaber werden die unmittelbare Nähe zu Wander- und Radwegen schätzen, die durch die atemberaubenden Odenwald-Hügel und entlang des Neckars führen.
- Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar, was diese Lage besonders für Familien attraktiv macht.
- Die idyllische Umgebung und die Nähe zu kulturellen und Freizeitaktivitäten machen Eberbach zu einem idealen Wohnort für alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

Objekt:

Dieses 6-Parteien-Haus mit ca. 249 m² Wohnfläche ist langfristig/unbefristet vollvermietet und bietet rd. 5,5 % Nettorendite.

Das Objekt ist voll unterkellert und jede Mietpartei hat ihren eigenen Kelleranteil. 3 von 5 Bädern wurden modernisiert. Eine EG Wohnung verfügt über eine Klimaanlage. Die Heizungsanlage Gas stammt von 2021. Sollte der Erwerber Modernisierungsmaßnahmen an der Fassade für notwendig halten, bieten die Stadt Eberbach sowie der Bund großzügige Fördermöglichkeiten an.

Das Verhältnis mit den Mietern verläuft reibungslos und Monatsmieten werden ohne Störung geleistet. Die Immobilie generiert monatliche Netto-Mieteinnahmen in Höhe von 2.220,00 €. Dies entspricht ca. 5,5% Nettomietrendite.



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

Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen und besteht aus:
2 Wohnungen im EG á ca. 47 m² (2 Zi., Kü., Bad)
2 Wohnungen im 1. OG á ca. 47 m² (2 Zi., Kü., Bad) und á ca. 54 m²
(3 Zi., Kü., Bad)
2 Wohnungen im 2. OG á ca. 47 m² (2 Zi., Kü., Bad) und á ca. 54 m²
(3 Zi., Kü., Bad)

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:	6-Familienhaus
Lageart:	69412 Eberbach
Kaufpreis:	440.000,00 EUR (VHB)
Wohnfläche:	ca. 249 m ²
Nutzfläche:	ca. 48 m ²
Grundstück:	297 m ²
Baujahr:	1962
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Wohnzwecke
Fenster:	Holz (2-fach)
Anzahl Einheiten:	3 (EG, 1. OG, 2. OG)
Anzahl Zimmer:	14
Küche:	6
Bad:	6
Keller:	voll unterkellert
Heizungsart:	Stadtgas
Baujahr Wärmeerzeuger:	2021
Energieausweis:	Energiebedarf 99,6 kWh/(m ² a)
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