

## Mosbach: Das ist mal eine Aussicht! Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage



<b>Objekttyp</b>	Haus
<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Ort</b>	74821 Mosbach
<b>Preis</b>	360.000,00 €

**Kontaktperson**

Herr Marko Winter  
Winter Immobilien

Büro Am Sonnenrain 36  
74821 Mosbach

**Telefon:** 06261/917654  
**Webseite:** [www.immobiliens-winter.net](http://www.immobiliens-winter.net)  
**E-Mail:** marko-winter@web.de

**Referenznummer:** 1020-MOSBAU

**Wichtige Daten im Überblick**

Gesamtfläche ca.	199.00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca	881.00 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Gäste-WC	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Keller	Ja
Garage	Ja
Stellplatz	Ja
Telefonanschluss	Ja
Heizungsart	Öl-Zentral
Objektzustand	gut
Baujahr	1965
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Etage	3

**Objektbeschreibung**

Diese zentral gelegene, altersgerechte Immobilie bietet zwei komfortable Wohneinheiten und besticht durch ihre attraktive Lage.

Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Hauptwohnung mit etwa 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie umfasst ein helles Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, drei Schlafzimmer, eine moderne Küche, ein Duschbad sowie eine Gäste-Toilette. Der großzügige Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von zwei Schlafzimmern aus zugänglich und lädt zum Entspannen mit Blick über Mosbach ein. Über eine Treppe im Flur gelangen Sie in ein weiteres Zimmer, einen Kellerraum sowie den Heizungskeller.

Die im Untergeschoss gelegene Einliegerwohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> bietet zwei Zimmer, eine praktische Waschküche, eine Küche, ein Duschbad sowie eine separate Toilette. Sie ist sowohl über einen eigenen Eingang als auch durch eine Verbindungstür im Keller zugänglich, was flexible Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht.

Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet (Mietbeginn: 01.11.2016) und befindet sich in einem ungekündigten Mietverhältnis. Die monatliche Warmmiete beträgt 510,- €,



wobei die Kaltmiete anteilig bei 380.- € liegt und alle Nebenkosten außer Nutzerstrom und Telefonanschluss mit etwa 130.- € enthalten sind.

Zur Immobilie gehören eine Garage, ein Stellplatz im Hof vor dem Haus, mehrere Terrassen sowie ein Balkon. Die Lage in Hang- und Aussichtslage sorgt für eine angenehme Atmosphäre und einen herrlichen Ausblick.

#### **Ausstattung**

Die Öl-Zentral-Heizung (Buderus, Brennwert) mit zentraler Warmwasserversorgung wurde 2007/2008 erneuert. Ein verschweißter Öltank (ca. 7.000Liter) befindet sich unterhalb des Kellergeschosses. Im Wohnzimmer steht zusätzlich ein Pelletofen für gemütliche Abende zur Verfügung.

Über die Jahre wurden weiterhin folgende Renovierungen / Sanierungen durchgeführt:

2007 wurden die Fenster (und teilweise die Rolläden) erneuert.

2015 wurden die Heizkörper im gesamten Haus erneuert, eine neue Einbauküche (Hauptwohnung) wurde eingebaut und der Hof wurde neu gepflastert.

Es liegt ein bedarfsoorientierter Energieausweis vor. Der Endenergiebedarf beträgt 379,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse H.

Baujahr lt. Energieausweis 1965.

#### **Lage**

Mosbach, gelegen im Neckar-Odenwald-Kreis , bietet eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A81, die eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Heidelberg und Heilbronn ermöglicht. Fußläufig erreichen Sie innerhalb von wenigen Minuten verscheidene Lebensmittelgeschäfte wie das Kaufland, ALDI Süd als auch Drogeriegeschäfte, einen Bäcker, Bushaltestellen etc.  
Die Stadt Mosbach bietet ebenfalls eine gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen.

#### **Courage**

zzgl. 3,57% aus Kaufpreis incl. 19% MwSt. Käuferprovision

