

Mosbach-Innenstadt: hier werden Sie Augen machen! Historisches Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt

Objekttyp	Haus
Objektart	Mehrfamilienhaus
Ort	74821 Mosbach
Preis	1.420.000,00 €

Kontaktperson

Herr Marko Winter
Winter Immobilien

Büro Am Sonnenrain 36
74821 Mosbach

Telefon: 06261/917654

Webseite: www.immobilien-winter.net

E-Mail: marko-winter@web.de

Referenznummer: 1040-MOSKO

Wichtige Daten im Überblick

Gesamtfläche ca.	529.00 m ²
Grundstücksfläche ca.	675.00 m ²
Zimmer	17
Gäste-WC	Ja
Balkon	Ja
Keller	Ja
Stellplatz	Ja
Telefonanschluss	Ja
Heizungsart	Gas-Zentral / Photovoltaik / Solare Wassererwärmung
Objektzustand	gut
Baujahr	1898
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Etage	5

Objektbeschreibung

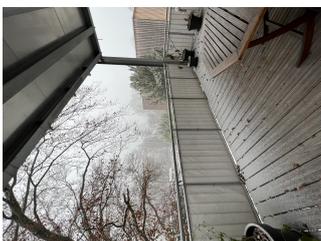
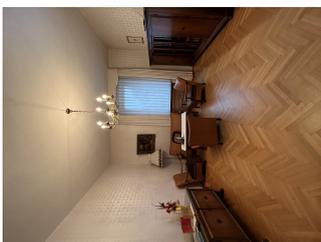
Diese Immobilie wird Sie begeistern! Es handelt sich um ein sehr gepflegtes historisches Wohn- und Geschäftshaus in der Mosbacher Innenstadt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine gut besuchte Arzt-Praxis. Die Fläche verteilt sich über einen Empfang, ein Büro, drei Behandlungsräume, ein Labor, zwei weitere Räume sowie eine Patienten-Toilette. Die vorhandene Klima-Anlage gehört dem Mieter.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 146m², die derzeit leer steht. Besonders überzeugen hier die besonderen Böden (hochwertiges Fischgrät-Parkett in allen Wohnräumen) und die hohen Decken sowie der herrliche Blick in den Garten. Über die Küche gelangen Sie auf den großzügigen Balkon.

Die Wohnfläche im 2. Obergeschoss (ca. 147m²) kann flexibel geteilt werden und verteilt sich über 5 WG-Zimmer und drei Duschbäder. Die Wohnräume sind mit Teppichboden ausgelegt; darunter findet sich in fast allen Zimmern Parkett. Von der Küche führt eine Terrassentüre auf den großzügigen Balkon mit wunderbarem Blick ins Grüne.

Unter dem Dach befinden sich zwei gemütliche Studios (ca. 43m² und ca. 53m²), die beide vermietet sind. Beide Studios haben eine herrliche Aussicht über Mosbach.



Die Immobilie ist voll unterkellert, die Kellerräume sind zum Großteil gefliest und alle sehr gepflegt.

Ausstattung

Die derzeitige Kaltmiete der Immobilie beträgt monatlich € 3.180.-, die leerstehende Wohnung im 1. OG sowie zwei leerstehende Zimmer (eines mit Bad) im 2. OG sind in diesem Betrag nicht berücksichtigt und ermöglichen eine entsprechende Steigerung beim Ertrag. Der Mietvertrag im DG links wurde zum 30.04.2023 gekündigt, der Eigentümer sucht jedoch schon nach einem neuen Mieter.

Zur Immobilie gehört ein großes, einladendes Gartengrundstück sowie zwei Stellplätze neben dem Haus. Im Hof ist eine Wallbox für das Aufladen von einem E-Auto vorhanden.

Es liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis vor. Der Endenergiebedarf beträgt 164,2kWh/(m²*a).

2013/2014 wurde die Immobilie umfassend, auch energetisch, saniert und modernisiert: die Balkone im 1. und 2. Obergeschoss wurden angebracht, es wurde eine Photovoltaik- und eine Solarthermieanlage eingebaut; den Mietern der Immobilie wird der erzeugte Strom vergünstigt angeboten.

2020 wurden in der Praxis alle Fenster erneuert und elektrische Rollläden eingebaut.

Lage

Diese besondere Immobilie befindet sich direkt im Zentrum von Mosbach.

Courtage

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