

## Mosbach-Innenstadt: Vielseitig Nutzbares Wohn- und Geschäftshaus



**Objekttyp** Haus  
**Objektart** Mehrfamilienhaus  
**Ort** 74821 Mosbach  
**Preis** 1.150.000,00 €

**Kontaktperson**

Herr Marko Winter  
Winter Immobilien



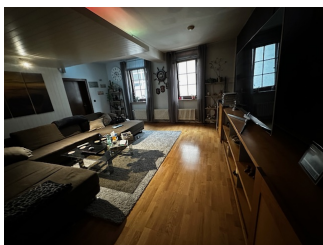
Büro Am Sonnenrain 36  
74821 Mosbach

**Telefon:** 06261/917654

**Webseite:** [www.immobilien-winter.net](http://www.immobilien-winter.net)

**E-Mail:** [marko-winter@web.de](mailto:marko-winter@web.de)

**Referenznummer:** 1040-MOSGÄ

**Wichtige Daten im Überblick**

Gesamtfläche ca. 758.00 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ca. 473.00 m<sup>2</sup>

Gäste-WC Ja

Balkon Ja

Terrasse Ja

Keller Ja

Stellplatz Ja

Telefonanschluss Ja

Heizungsart Öl-Zentral / Elektro

Baujahr 1900

Verfügbar ab nach Vereinbarung

**Objektbeschreibung**

Es handelt sich hierbei um drei aneinandergebaute Wohn- und Geschäftshäuser mitten in der Mosbacher Fußgängerzone – eine hervorragende Gelegenheit, Ihr Immobilienportfolio zu erweitern!

Die Objekte teilen sich wie folgt auf:

- Drei-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus: Dieses Gebäude umfasst insgesamt drei vermietete Wohneinheiten sowie eine vermietete Gewerbeeinheit. Es ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutzfläche im Erdgeschoss. Das Baujahr liegt bei ca. 1971. Die drei 3-Zimmer-Wohnungen bestehen jeweils aus zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer mit separatem WC, einer Küche und einem Wohnzimmer. Die Dachgeschosswohnung verfügt zudem über zwei weitere Zimmer sowie eine Dachterrasse mit Ausblick auf Mosbach.



- Zwei-geschossiges Wohnhaus: Dieses Gebäude wird als Studentenwohngemeinschaft genutzt und bietet insgesamt vier Zimmer mit einem Gemeinschaftsbereich, einer Küche, einem Badezimmer mit Dusche sowie einem separaten WC. Auch dieses Gebäude ist voll unterkellert. Baujahr ca. 1989.



- Zwei-geschossiges Wohn- bzw. Geschäftshaus: Hier erwartet Sie eine großzügig geschnittene Wohnung mit insgesamt drei Schlafzimmern, einer Küche, einem Esszimmer, zwei Wohnzimmern, einer Waschküche, zwei Badezimmern (eines mit Dusche und eines mit Badewanne) sowie einem separaten Gäste-WC. Zusätzlich gibt es ein Büro, einen großen Abstellraum (der auch als weiteres Schlafzimmer genutzt



werden kann) und einen hellen Wintergarten mit Zugang zum Balkon. Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Gewerbeinheit. Dieses Gebäude ist teilunterkellert, und das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Baujahr ca. 1900.

Die Mietverträge sind derzeit unbefristet und befinden sich in einem ungekündigten Verhältnis. Die drei Wohn- und Geschäftshäuser verteilen sich auf zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 473 m<sup>2</sup> und bieten Platz für drei PKW-Stellplätze.

Die Objektbeschreibung wurde aufgrund der Angaben des Verkäufers erstellt.

### **Ausstattung**

Es liegen folgende Energieausweise vor:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Der Endenergieverbrauch beträgt 125,5kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse D. Baujahr lt. Energieausweis 1989. Wesentlicher Energieträger: Heizöl.

Es liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis vor. Der Endenergiebedarf beträgt 213,5kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse G. Baujahr lt. Energieausweis 1900. Wesentlicher Energieträger: Heizöl EL. Heizungsart: Öl-Niedertemperaturheizung.

Es liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis vor. Der Endenergiebedarf beträgt 179 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse F. Baujahr lt. Energieausweis 1971. Wesentlicher Energieträger: Nachtstrom.

### **Lage**

Diese Immobilie befindet sich direkt in der Mosbacher Innenstadt. Der Bahnhof ist fußläufig rasch zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Rewe sowie Ärzte, Apotheken, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Courtage**

zzgl. 4,76% aus Kaufpreis incl. 19% MwSt. Käuferprovision