



- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

### Exposé

**Idyllisch gelegenes 3-Familienhaus mit fantastischem Ausblick am  
östlichen Stadtrand von 69412 Eberbach  
Anlageobjekt 5,2 % Nettorendite**





### Lage:

Das Objekt liegt im Holdergrund in 69412 Eberbach und ist ein natürliches, bewaldetes Bachtal im Odenwald, gelegen im Osten der Stadt. Es ist bekannt für das 1972 angelegte Rückhaltebecken, Wildgehege mit Rot- und Schwarzwild sowie als Erholungsgebiet mit Wanderwegen entlang des Holderbachs. Das Gebiet ist über die Alte Dielbacher Straße erreichbar.

Details zur Lage und Umgebung:

**Geografie:** Liegt am östlichen Rand von Eberbach, geprägt durch den Holderbach, der als Zufluss der Itter verläuft.

**Nutzung:** Ein beliebtes Wanderziel (Holdergrund-Runde) mit 100% naturnahen Wegen.

**Attraktionen:** Wildgehege (Schwarzwild 1,2 ha, Rotwild 2,5 ha), Rotwild-Lehrpfad und Grillmöglichkeiten. **Erreichbarkeit:** Über die Alte Dielbacher Straße, die aus der Stadt heraus in den Wald führt.

**Umgebung:** Das Gebiet liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald und ist Teil des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald.

- ca. 2 km vom Stadtkern entfernt. 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 3-Familienhaus mit ca. 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist langfristig/unbefristet vollvermietet und bietet ca. 5,2 % Nettorendite.

Die Heizungsanlage Heizöl stammt von 2012. Das 35 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss kann zu Wohnraum ausgebaut werden, Anschlüsse für Bad und Heizung sind bereits vorhanden. Aktuell wird es von den Mietern als Lagerraum genutzt

Das Verhältnis mit den Mietern verläuft reibungslos und Monatsmieten werden ohne Störung geleistet. Die Immobilie generiert monatliche Kaltmieteinnahmen in Höhe von 1.595,00 €. Dies entspricht einer Nettomietrendite von ca. 5,2%.

Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen und besteht aus:

- 1 Wohnung im Erdgeschoss, 71 m<sup>2</sup>, 2,5 Zi., Kü., Bad, Terrasse
- 1 Wohnung im 1. OG, 65 m<sup>2</sup>, 2 Zi., Kü., Bad, Balkon
- 1 Wohnung im 2. OG, 65 m<sup>2</sup>, 2 Zi., Kü., Bad, Balkon



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](mailto:info@immo-fredo.de)  
**Web** [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

Objektart: 3-Familienhaus  
Lageart: 69412 Eberbach  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR (VHB)  
Wohnfläche: ca. 201 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 225 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 457 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1965  
Bauweise: massiv  
Nutzung: Wohnzwecke  
Fenster: Holz (2-fach) 1997  
Anzahl Einheiten: 3 (EG, 1. OG, 2. OG)  
Anzahl Zimmer: 6,5  
Küche: 3  
Bad: 3  
Balkon: 2  
Terrasse: 1  
Keller: Heizölkeller  
Heizungsart: Heizöl  
Baujahr Wärme-  
erzeuger: 2014  
Energieausweis: Engergieverbrauch 224,8 kWh/(m<sup>2</sup>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](mailto:info@immo-fredo.de)

**Web** [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)