



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

Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Exposé

Ein einzigartiges Objekt mit viel Potenzial im idyllischen Limbach im Odenwald. Hier vereinen sich die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Ein Ort für alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88

Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de

Web www.immo-fredo.de



Chronologie der Besitzer und Bauphasen

Das zweigeschossige, unterkellerte Wohnhaus wurde im Jahre 1938 vom Architekten Otto Ackermann aus Walldürn (Vater des Architekten Rolf Ackermann, Mosbach) geplant und in den Jahren 1939/40 gebaut.

Bauherr war der Kaufmann Robert Messer aus Frankfurt, der das Gebäude auch bis Ende der 1950er Jahre mit seiner Familie bewohnt hat. Robert Messer war Schwager des Limbacher Fabrikanten Richard Bopp (Badenia-Lampenschirmfabrik, Erbauer der „Villa Bopp“).

Herr Bopp hat seinem Schwager für den Bau einen Teil des Grundstücks der „Villa Bopp“ zur Verfügung gestellt.

Das Walmdach-Wohnhaus wurde in etwa zeitgleich mit der „Villa Bopp“ im gleichen Baustil erbaut. Der Baustil mit zwei voll sichtbaren



- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

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

Geschossen und horizontalem Dachrand hob sich gegenüber der in Limbach üblichen Satteldachbebauung ab. Dadurch bekamen diese Gebäude in Limbach auch umgangssprachlich den Zusatz „Villa“.

1959 wurde das Wohnhaus an den Zahnarzt Heinrich Busch, von dessen Namen „Villa Busch“ abgeleitet wurde, gekauft und bis in die Mitte der 1990er Jahre von seiner Familie bewohnt.

Im Jahre 1960 wurde ein eingeschossiger, nicht unterkellerter Flachbau an das Wohnhaus angebaut und im Jahre 1964 wurde eine Einzelgarage errichtet.

In dem Flachbau, der sich architektonisch gut an den Bestand mit seinem südlichen bereits 1939/40 errichteten Flachdachanbau anfügt, richtete Herr Busch seine Zahnarztpraxis ein, die er bis in die 1990er Jahre führte.

Die aktuellen Eigentümer beabsichtigten zunächst, das Gebäude grundlegend zu sanieren und 3 Wohnungen zu schaffen. Dabei sollte das Wohnhaus in 2 Wohnungen unterteilt und die Zahnarztpraxis zu einer Wohnung umgebaut und umgenutzt werden.

Das Gebäude „Villa Busch“ grenzt mit seinem Grundstück direkt an das Seniorenheim Limbach an.



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



- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- 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





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- 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





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- 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



1.

Seite 5



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

Nutzfläche ca. 108,14 m²

Grundstücksfläche 1.120,00 m²

Wohn- und/oder zum Teil Gewerbefläche gesamt: 303,24 m²

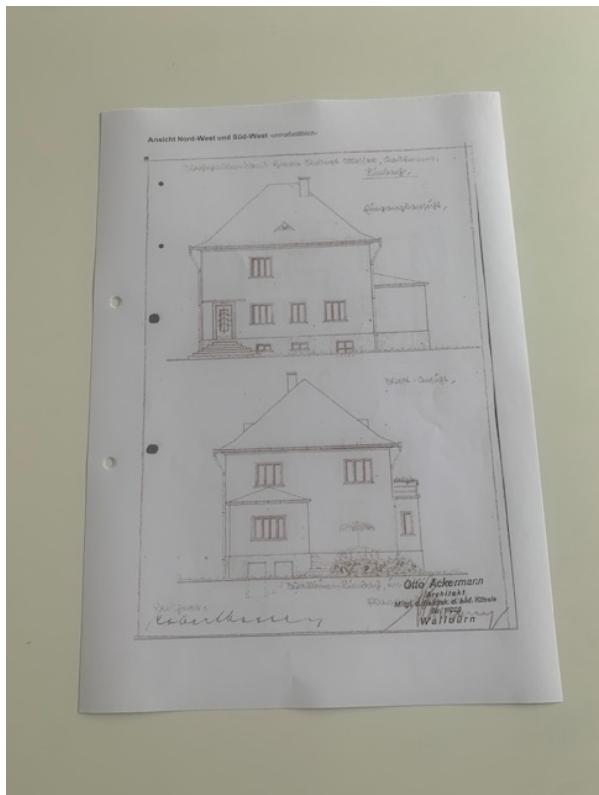
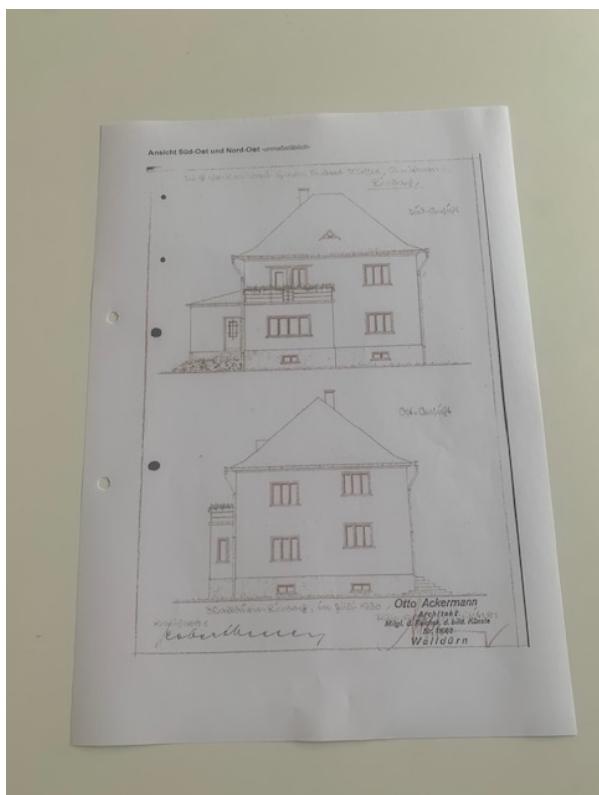
Baukonstruktion Wohnhaus 1938/40:

- Fundamente und Sockel: Sandstein-Bruchsteinmauerwerk
- Keller-Bodenplatte: Betonplatte
- Keller-Außenwände: Sandstein-Bruchsteinmauerwerk
- Wohnhaus-Außenwände: Ziegelmauerwerk, Stärke 30 cm, verputzt
- Keller-Innenwände: Ziegel-Backsteinwände
- Wohnhaus-Innenwände: Holzkonstruktion mit 11,5 cm Bimssteine ausgemauert
- Kellerdecke: Bims-Hohlkörperdecke
- Wohnhausdecken: Holzbalkendecken
- Dach: Walmdach mit Aufschieblingen als Holzdachkonstruktion mit Bieber-Schwanzdeckung



- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

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



Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

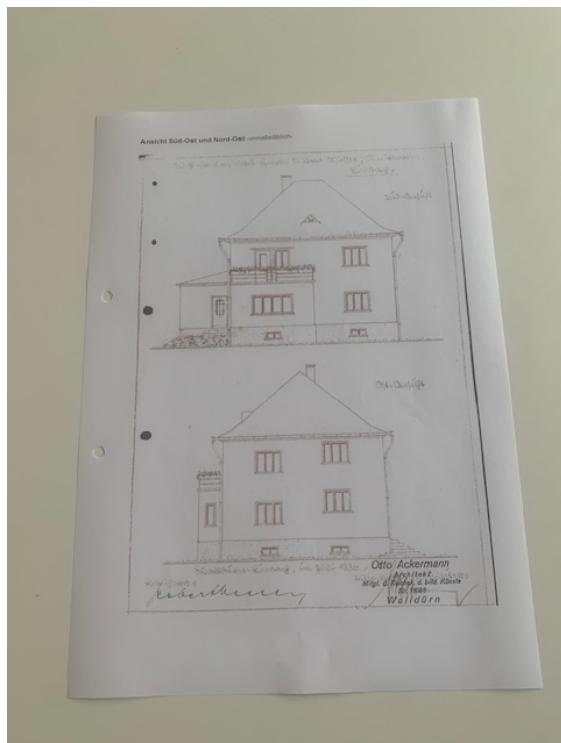
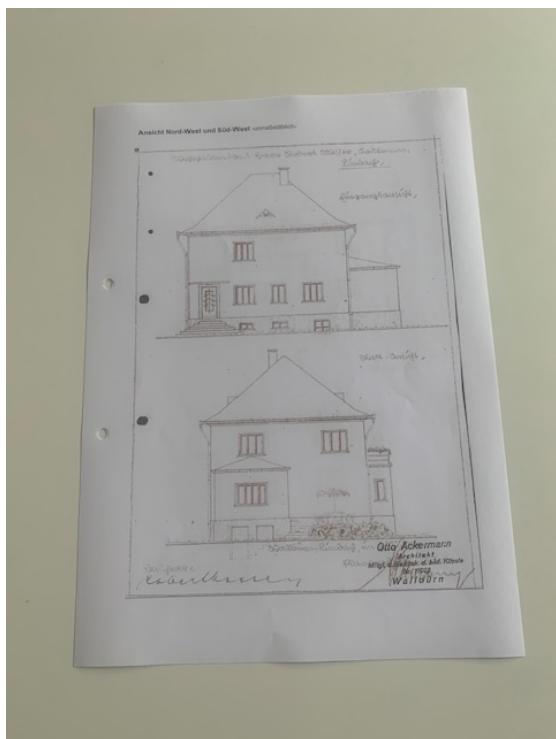
Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de



- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

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



Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

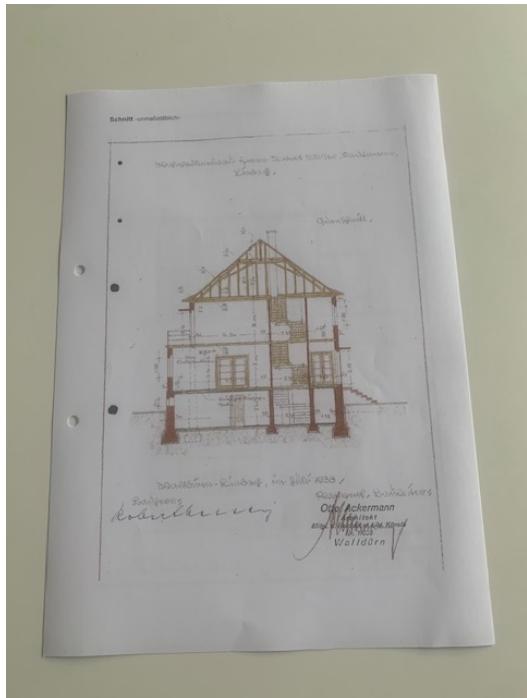
Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de



- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

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



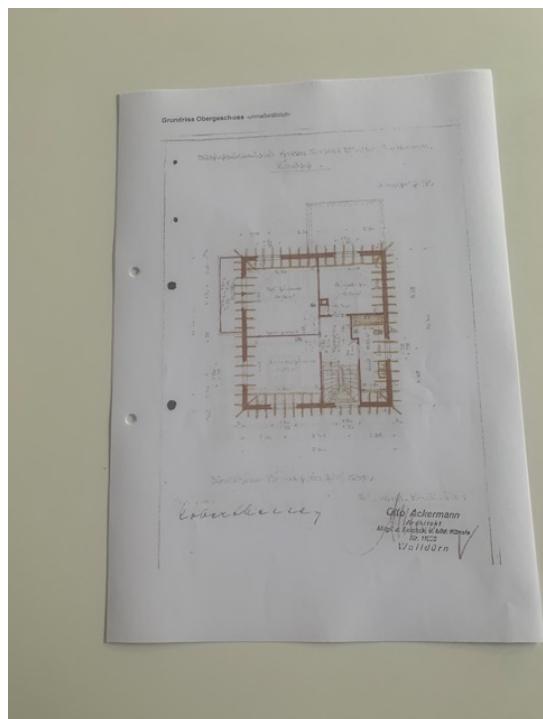
Teresa de Freitas Velosa

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





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

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

Baukonstruktion Praxisanbau 1960:

- | | |
|-----------------------|---|
| • Fundamente: | Beton-Streifenfundamente |
| • Sockel: | Stahlbetonwand mit Sandstein verkleidet |
| • Bodenplatte: | Hohlkörperdecke (Luftraum unter Boden) |
| • Außenwände: | Hohlblocksteine, Stärke 24 cm, verputzt |
| • Innenwände: | Hohlblocksteine |
| • Wohnhausdecke/Dach: | Stahlbetonmassivdecke |

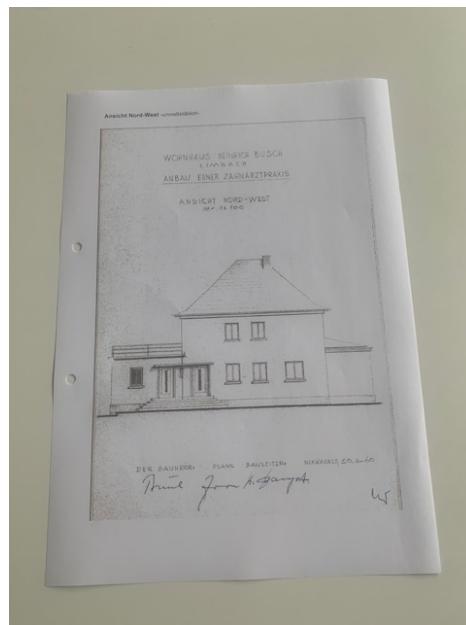
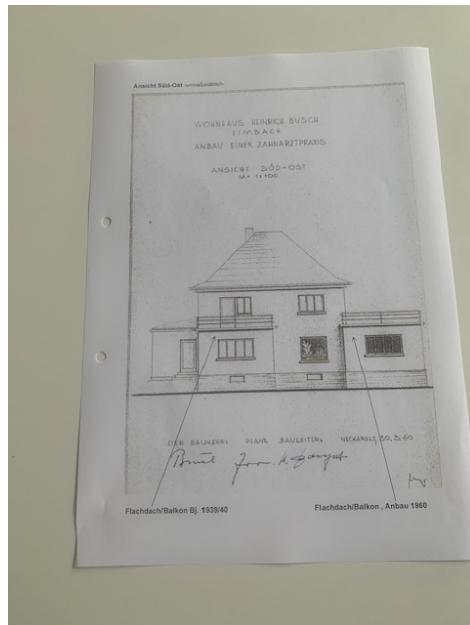
Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

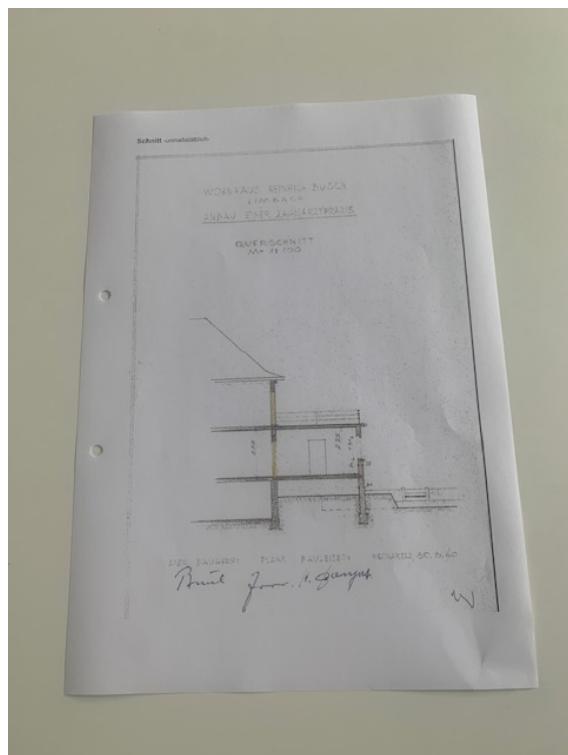
Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

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



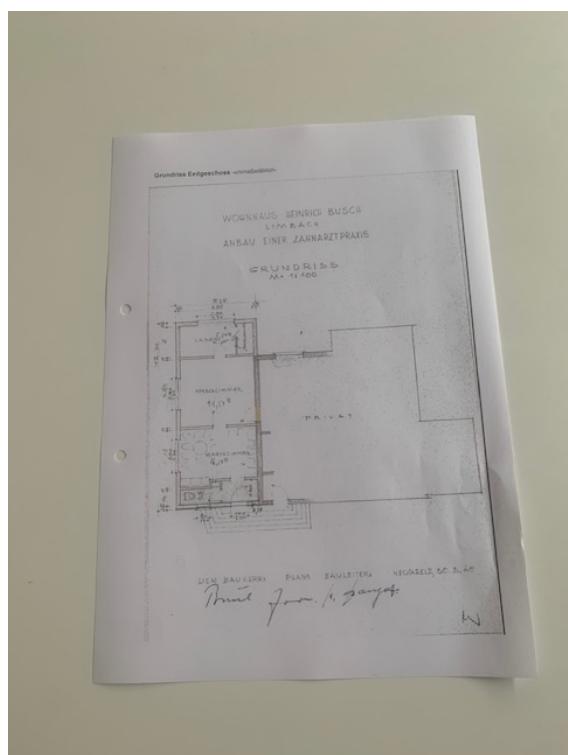
Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

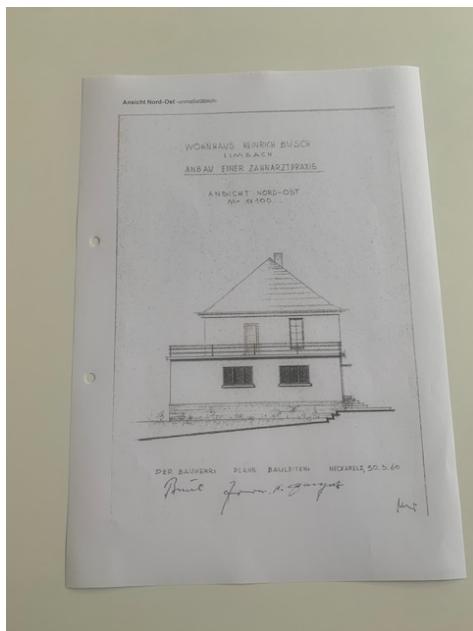
Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de





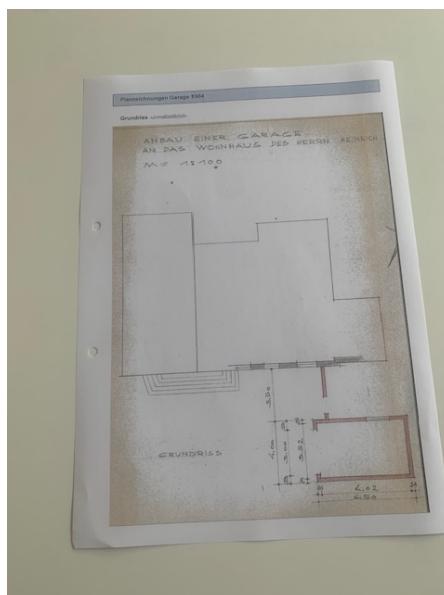
- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

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



Baukonstruktion Garagenanbau 1964:

- | | |
|----------------|--|
| • Fundamente: | Beton-Streifenfundamente |
| • Bodenplatte: | Betonplatte |
| • Außenwände: | Hohlblocksteine, Stärke 24 cm,
verputzt |
| • Dach: | Holzkonstruktion mit Faserzement-
platten |





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

Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Erweiterungsbauten auf dem Baugrundstück sind möglich, da kein Bau-
fenster und kein Bebauungsplan.

Heidelberger Str. 110

74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88

Mobil 0 175 - 322 53 30

Wohnhaus mit möglichem Gewerbeteil im EG:

Keller:	87,83 m ² Nutzfläche	
EG:	171,41 m ² Wohn- oder Gewerbefläche (ehem. Zahnarztpraxis)	
OG:	98,44 m ² Wohnfläche	
DG:	33,39 m ² Wohnfläche	
Garage EG:	20,31 m ² Nutzfläche	
		Gesamt Wohn- und/oder zum Teil Gewerbefläche = 303,24 m ²
		Gesamt Nutzfläche = 108,14 m ²
		Gesamtfläche Villa Busch = 411,38 m²

**Brutto-Rauminhalt = 1.393,53 m³ = Baukosten bei Neubau in 2025
= 1.393,53 m³ x 610. €Brutto = 850.000. €Brutto**

Folgende baukonstruktive Maßnahmen sind erforderlich.

1. Erneuerung Technische Gebäudeausrüstung:

Die Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär mit Sanitärgegenständen und Elektroinstallation) stammt aus den 1950er und 60er Jahren. Es wurden seit damals keine technischen Modernisierungen durchgeführt

- a.) Einbau einer neuen Heizungsanlage inkl. Warmwasserbereitung mit kompletter Neuverlegung der Heizungsleitungen und Sanierung des Schornsteins.
- b.) Einbau neuer Sanitärgegenstände mit kompletter Neuverlegung der Kalt- und Warmwasserleitungen
- c.) Komplette Elektro-Neuinstallation (Verteilerkasten, Absicherungen, Leitungen, Schalter)



2. Energetische Sanierung

- Austausch der Fenster mit Rollläden aus den 1950/60er Jahren zum Teil noch Einscheibenverglasung gegen neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden
- Erneuerung der Außenfassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem und Putzfassade
- Einbau einer neuen Zentral-Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung
- Verbesserung der Dämmstandards von Dach, Flachdach und Kellerdecke

Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

3. Grundlegende Modernisierung Innenausbau:

Seit den 1980er Jahren wurden keine Modernisierungen mehr durchgeführt.

- Neue Wand- und Deckenbeläge (Innenputz- und Malerarbeiten)
- Neue Bodenbeläge, neuer Treppenbelag
- Neue Fliesenbeläge in den Sanitärräumen
- Neue Innentüren

Das Grundstück der Villa Busch liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Limbach und wird wie folgt gefördert:

Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die der Verwirklichung der Sanierungsziele dienen:

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, z.B.

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen
- Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. der Sanitärbereiche
- Erneuerung Elektroinstallation
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses (z.B. Einbau eines Wohnungsabschlusses oder die Zusammenlegung von Räumen bei kleinen, gefangenen Zimmern)
- Verbesserung der Energieeffizienz, Dämmung der Fassade
- Dacherneuerung mit Isolierung
- Einbau von Isolierglasfenstern



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

Ordnungsmaßnahmen, sofern sie den Sanierungszielen entsprechen, z.B.

- Abbruch- und Abräumkosten
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials

Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110
74821 Mosbach-Diedesheim

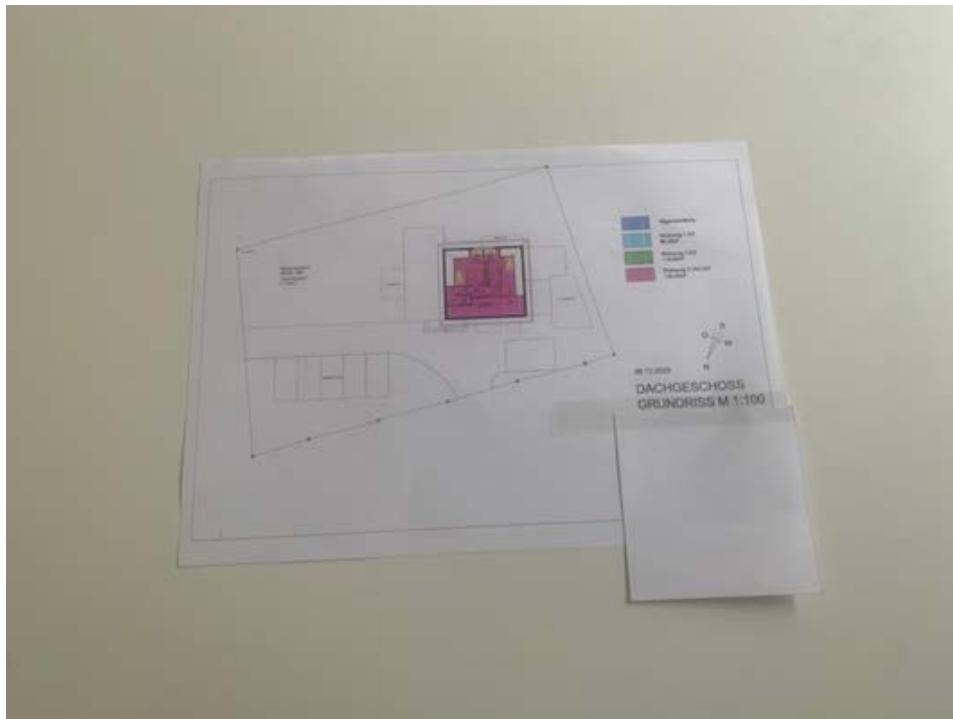
Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten, soweit ein Architekt notwendig ist (diese ist in diesem Fall schon vorhanden, sollten die Umbauten auch so umgesetzt werden, wie auf den Plänen ersichtlich.





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- 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





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

- Kostenvoranschläge, Handwerkerangebote oder Kostenberechnungen nach DIN 276 (bei Abbruchmaßnahmen müssen mindestens 2 Angebote unterschiedlicher Unternehmer vorliegen)
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die Kommunalentwicklung.



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

Förderungsmöglichkeiten:

1. Energetische Sanierung: hier gelten die gängigen Fördersätze laut Bafa und Kfw-Bank
2. Zusätzliche Förderungen Sanierungsgebiet

Da die Villa Busch im Sanierungsgebiet der Gemeinde Limbach liegt, erhält man zusätzliche, erhöhte Abschreibungen

Die Abschreibungssätze lauten derzeit:

- § 7 h EstG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäude): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7% der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. des § 177 BauGB
- § 10 f EstG (bei Eigennutzung): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten

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



- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

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

Varianten Umbaumöglichkeiten

Variante 1:

Einfamilienhaus mit 303,24 m² Wohnfläche

Variante 2:

Wohnhaus mit 2 Wohnungen

Hauptwohnungen EG+OG+DG mit 243 m² Wohnfläche

+Einliegerwohnung EG mit sep. Zugang mit 60 m² Wohnfläche

Variante 3:

Wohnhaus mit 3 Wohnungen:

Wohnung 1 EG mit 60 m² Wohnfläche

Wohnung 2 EG mit 115 m² Wohnfläche

Wohnung 3 OG + DG mit 128 m² Wohnfläche

Variante 4:

Wohnhaus mit Gewerbefläche:

Gewerbe EG (Masseur, Friseur, Büro, etc.) mit 171,40 m² Gewerbefläche

Wohnung (für z.B. Gewerbetreibenden) im OG + DG mit 128 m² Wohnfläche

Variante 5:

Wohnhaus mit 2 Wohnungen und Gewerbefläche:

Gewerbe im EG mit 111,40 m² Gewerbefläche

Wohnung 1 im EG mit 60 m² Wohnfläche

Wohnung im OG + DG mit 128 m² Wohnfläche

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



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

Berechnung der Nutzfläche:

Bestand:

Nutzfläche UG:

Technik/Öltank:	25,60 m ²
Flur:	4,56 m ²
Keller 1:	8,25 m ²
Keller 2:	5,17 m ²
Keller 3:	12,38 m ²
Keller 4:	10,52 m ²
Partyraum/Hobby:	21,35 m ²

Kein Putzabzug, da Räume im Bestand vermessen wurden

Gesamtnutzfläche UG **87,83 m²**

Berechnung des Brutto-Rauminhaltes

Bestand:

Untergeschoss:	115,27 m ² x 2,55 m	= 293,939 m ³
Erdgeschoss:	208,62 m ² x 3,00 m	= 625,86 m ³
	<u>14,39 m² x 0,30 m/ 2</u>	<u>= 2,159 m³</u>
		<u>= 628,019 m³</u>
Obergeschoss:	100,10 m ² x 3,00 m	= 300,300 m ³
Dachgeschoß:	100,100 m ² x 4,15 m/4	= 103,854 m ³
Garage:	24,97 m ² x 2,50 m	= 62,425 m ³
	<u>24,97 m² x 0,40 m/2</u>	<u>= 4,994 m³</u>
		<u>= 67,419 m³</u>
Gesamt-Brutto-Rauminhalt Bestand:		= 1393,531 m³



- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

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

Nutzfläche EG:

Garage: **20,31 m²**

Kein Putzabzug, da Garage im Bestand vermessen wurde

Gesamtnutzfläche EG

20,31 m² Mail info@immo-fredo.de
Web www.immo-fredo.de

Gewerblich genutzte Fläche EG:

Zimmer 1:	11,90 m ²
Zimmer 2:	21,61 m ²
Zimmer 3:	16,40 m ²
Zimmer 4:	23,35 m ²
Zimmer 5:	29,01 m ²
Zimmer 6:	20,07 m ²
Zimmer 7:	13,45 m ²
Zimmer 8:	11,27 m ²
WC 1:	2,46 m ²
WC 2:	3,09 m ²
Flur:	2,85 m ²
Diele:	12,12 m ²
Windfang:	3,83 m ²

Kein Putzabzug, da Räume im Bestand vermessen wurden

Gewerblich genutzte Fläche EG:

171,41 m²

Wohnfläche OG:

Wohnen:	21,81 m ²
Schlafen:	24,90 m ²
Küche/Essen:	15,31 m ²
WC:	2,41 m ²
Bad:	7,66 m ²
Flur:	6,88 m ²
Dachterrasse:	63,15 m ² /4
Balkon:	7,36m ² /2
	15,79 m ²
	3,68 m ²

Kein Putzabzug, da Räume im Bestand vermessen wurden

Wohnfläche OG:

98,44 m²



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

Wohnfläche DG:

Kind I:	10,96 m ²
Kind II:	15,23 m ²
Flur:	4,16 m ²
Abstellraum:	3,04 m ²

Kein Putzabzug, da Räume im Bestand vermessen wurden

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

Wohnfläche DG **33,39 m²**

Zusammenfassung der Flächen

Nutzfläche UG:	87,83 m ²
Nutzfläche EG:	20,31 m ²

Gesamtnutzfläche **108,14 m²**

Gesamtfläche Gebäude: **411,38 m²**

=====

Objektart:	Villa Busch
Lageort:	74838 Limbach
Baujahr:	1938
Kaufpreis:	310.000,00 EUR VHB
Nutzfläche:	ca. 108,14 m ²
Grundstück:	ca. 1.120 m ²
Wohnfläche:	ca. 303,24 m ²
Balkon/Terrasse:	4
Garten:	ja
Qualität Zustand:	sanierungsbedürftig
Keller:	voll unterkellert
Lage:	Limbach liegt im Norden Baden-Württemberg, im südlichen (=badischen) Teil des Odenwaldes, in der Metropolregion Rhein-Neckar, im UNESCO - GEO-PARK Bergstraße - Odenwald, im Naturpark Neckartal-Odenwald, auf einer Höhe von 273 bis 548 m NN im Buntsandsteingebiet.
Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. 50 % Verkäufer 50 % Käufer