



## 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](mailto:info@immo-fredo.de)

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



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 unterkellertes 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](mailto:info@immo-fredo.de)

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





- 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)





- 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)





- 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)



1.



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)



Nutzfläche ca. 108,14 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 1.120,00 m<sup>2</sup>

Wohn- und/oder zum Teil Gewerbefläche gesamt: 303,24 m<sup>2</sup>

**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
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

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

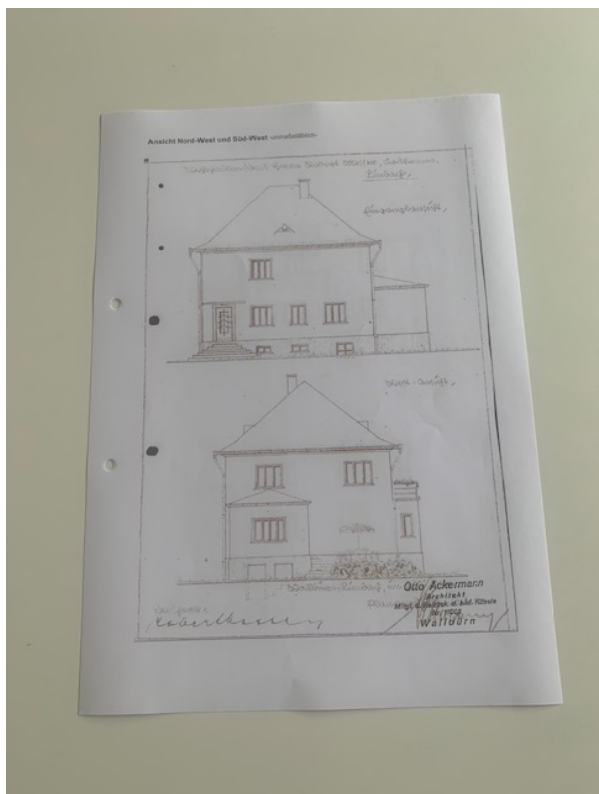
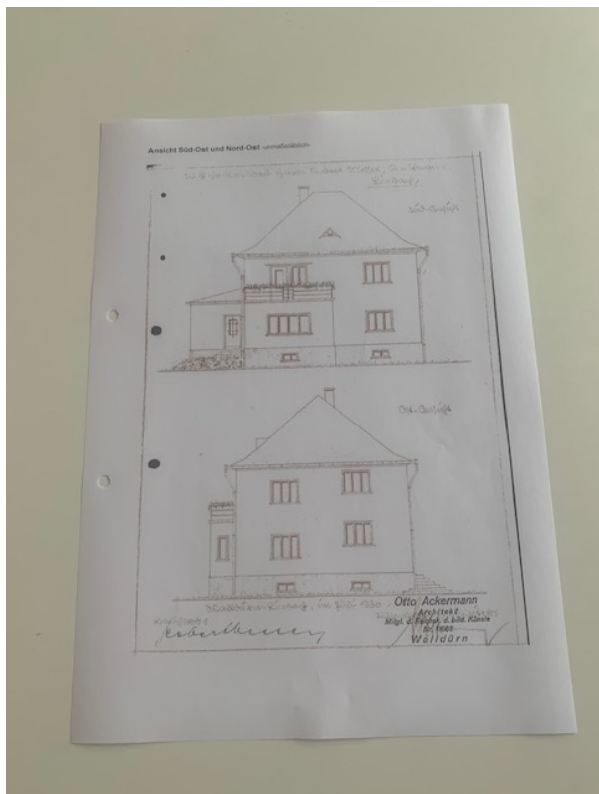
**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

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

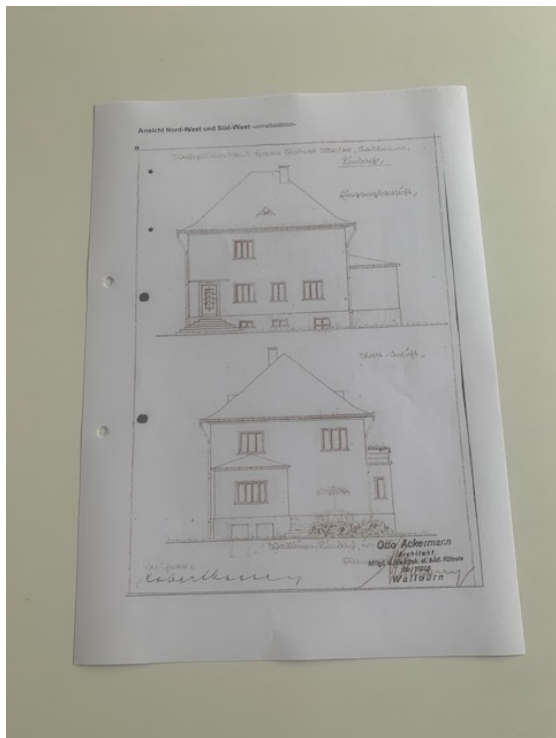
Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)





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

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



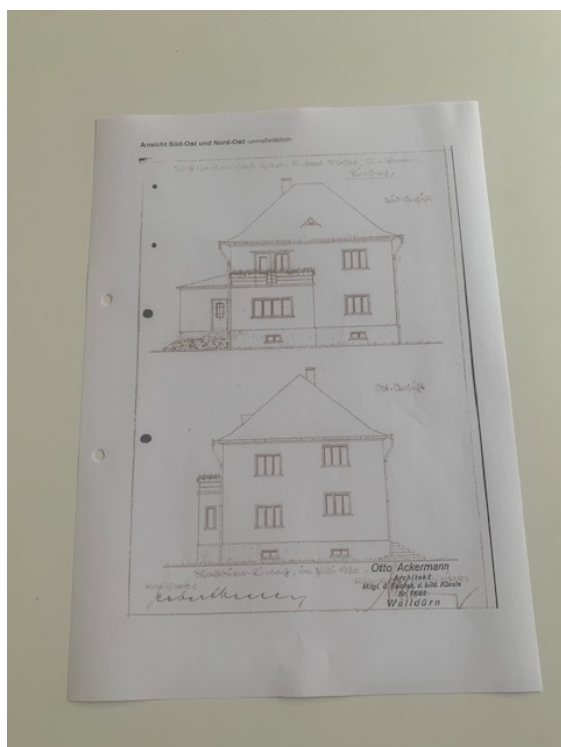
**Teresa de Freitas Velosa**

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)





# 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

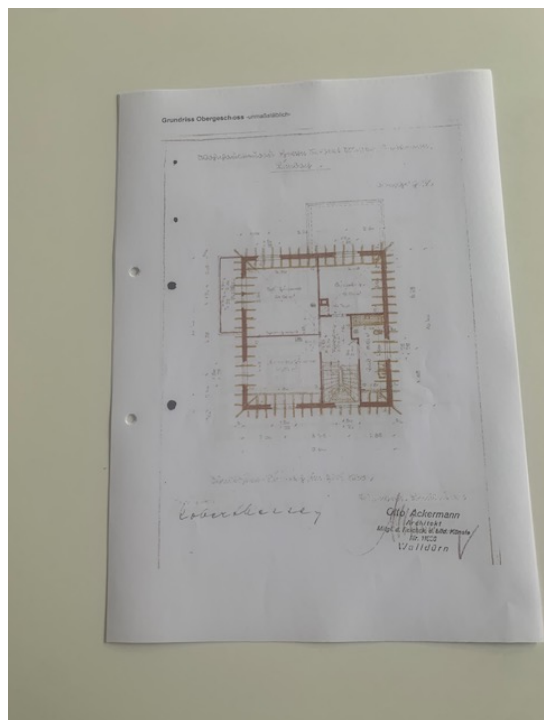
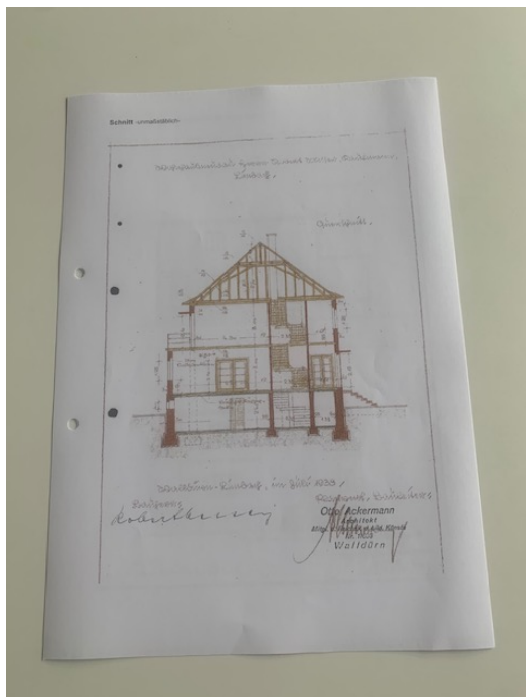
74821 Mosbach-Diedesheim

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)





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

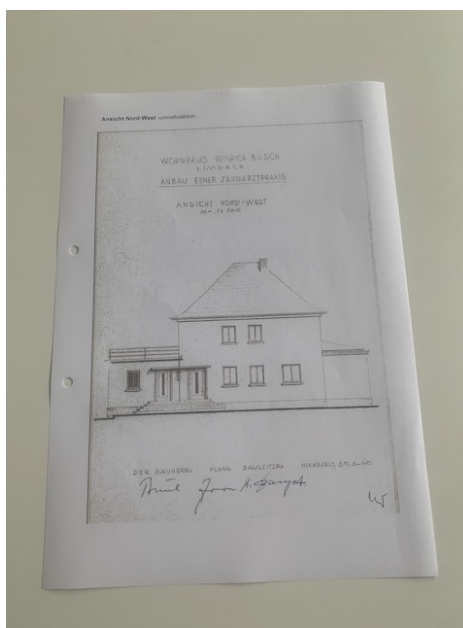
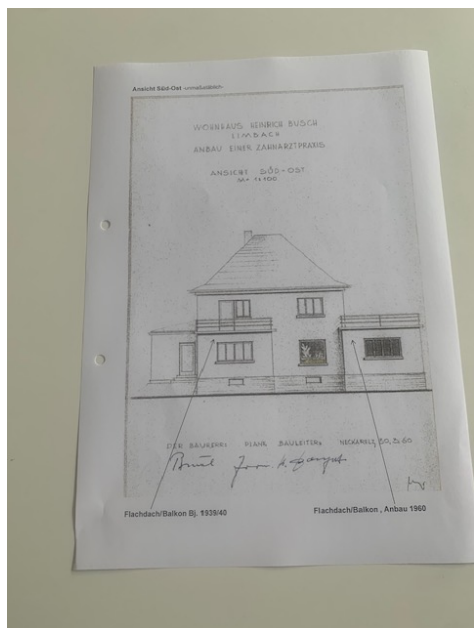
## Teresa de Freitas Velosa

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





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

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

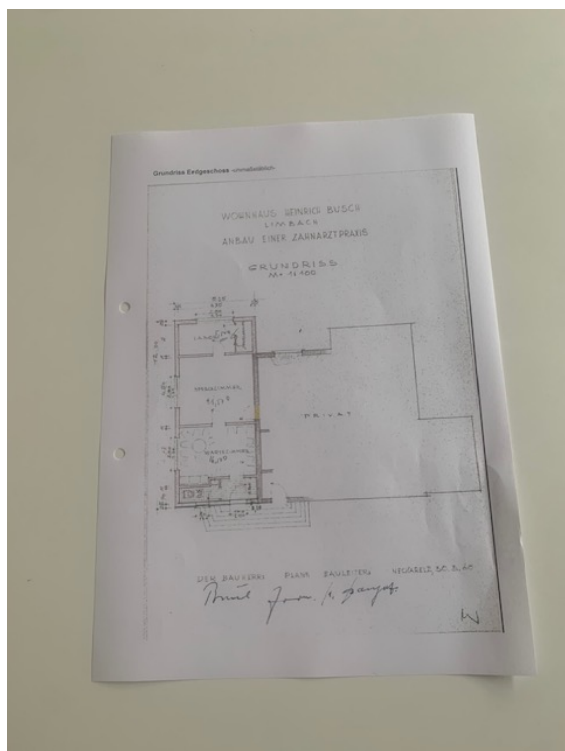
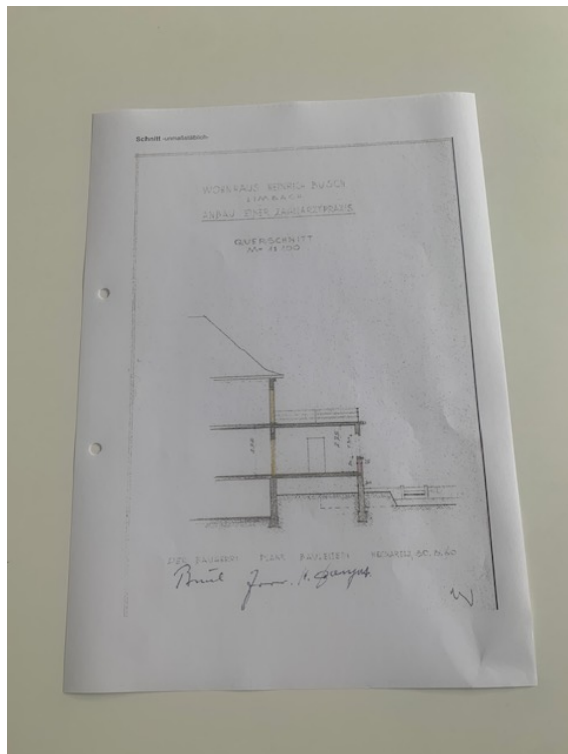
**Teresa de Freitas Velosa**

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)





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

**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110

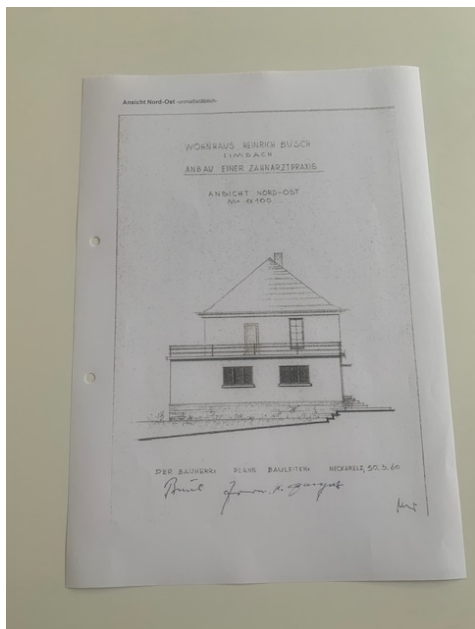
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88

Mobil 0 175 - 322 53 30

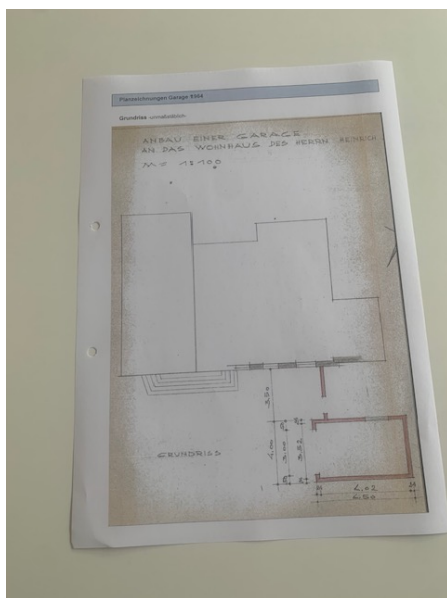
Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)

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



### Baukonstruktion Garagenanbau 1964:

- Fundamente: Beton-Streifenfundamente
- Bodenplatte: Betonplatte
- Außenwände: Hohlblocksteine, Stärke 24 cm, verputzt
- Dach: Holzkonstruktion mit Faserzementplatten





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

**Teresa de Freitas Velosa**  
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Erweiterungsbauten auf dem Baugrundstück sind möglich, da kein Bau-Heidelberger Str. 110  
fenster und kein Bebauungsplan. 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)

### Wohnhaus mit möglichem Gewerbeteil im EG:

Keller: 87,83 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
EG: 171,41 m<sup>2</sup> Wohn- oder Gewerbefläche (ehem.  
Zahnarztpraxis)  
OG: 98,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
DG: 33,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Garage EG: 20,31 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Gesamt Wohn- und/oder zum Teil Gewerbefläche = 303,24 m<sup>2</sup>  
Gesamt Nutzfläche = 108,14 m<sup>2</sup>  
**Gesamtfläche Villa Busch = 411,38 m<sup>2</sup>**

**Brutto-Rauminhalt = 1.393,53 m<sup>3</sup> = Baukosten bei Neubau in 2025**  
**= 1.393,53 m<sup>3</sup> 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)



**Seite 13**

**2. Energetische Sanierung**

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

**3. Grundlegende Modernisierung Innenausbau:**

Seit den 1980er Jahren wurden keine Modernisierungen mehr durchgeführt.

- a.) Neue Wand- und Deckenbeläge (Innenputz- und Malerarbeiten)
- b.) Neue Bodenbeläge, neuer Treppenbelag
- c.) Neue Fliesenbeläge in den Sanitärräumen
- d.) 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

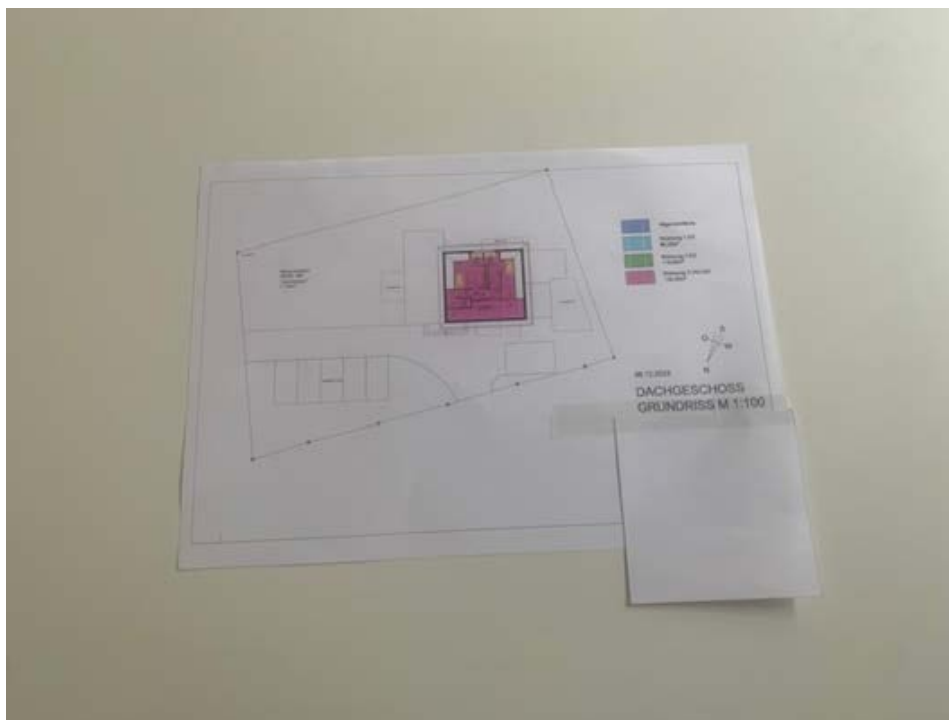
Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

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





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)



- 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

**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)

#### 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



## **Varianten Umbaumöglichkeiten**

### **Variante 1:**

Einfamilienhaus mit 303,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### **Variante 2:**

Wohnhaus mit 2 Wohnungen

Hauptwohnungen EG+OG+DG mit 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+Einliegerwohnung EG mit sep. Zugang mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### **Variante 3:**

Wohnhaus mit 3 Wohnungen:

Wohnung 1 EG mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 2 EG mit 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 3 OG + DG mit 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### **Variante 4:**

Wohnhaus mit Gewerbefläche:

Gewerbe EG (Masseur, Friseur, Büro, etc.) mit 171,40 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

Wohnung (für z.B. Gewerbetreibenden) im OG + DG mit 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### **Variante 5:**

Wohnhaus mit 2 Wohnungen und Gewerbefläche:

Gewerbe im EG mit 111,40 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

Wohnung 1 im EG mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung im OG + DG mit 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche



### Berechnung der Nutzfläche:

#### Bestand:

#### Nutzfläche UG:

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

Kein Putzabzug, da Räume im Bestand vermessen wurden

---

**Gesamtnutzfläche UG                      87,83 m<sup>2</sup>**

### Berechnung des Brutto-Rauminhaltes

#### Bestand:

Untergeschoss:	115,27 m <sup>2</sup> x 2,55 m	= 293,939 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss:	208,62 m <sup>2</sup> x 3,00 m	= 625,86 m <sup>3</sup>
	<u>14,39 m<sup>2</sup> x 0,30 m/ 2</u>	<u>= 2,159 m<sup>3</sup></u>
		= 628,019 m <sup>3</sup>
Obergeschoss:	100,10 m <sup>2</sup> x 3,00 m	= 300,300 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss:	100,100 m <sup>2</sup> x 4,15 m/4	= 103,854 m <sup>3</sup>
Garage:	24,97 m <sup>2</sup> x 2,50 m	= 62,425 m <sup>3</sup>
	<u>24,97 m<sup>2</sup> x 0,40 m/2</u>	<u>= 4,994 m<sup>3</sup></u>
		= 67,419 m <sup>3</sup>

**Gesamt-Brutto-Rauminhalt Bestand:                      = 1393,531 m<sup>3</sup>**



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**

## Gewerblich genutzte Fläche EG:

Zimmer 1:	11,90 m²
Zimmer 2:	21,61 m²
Zimmer 3:	16,40 m²
Zimmer 4:	23,35 m²
Zimmer 5:	29,01 m²
Zimmer 6:	20,07 m²
Zimmer 7:	13,45 m²
Zimmer 8:	11,27 m²
WC 1:	2,46 m²
WC 2:	3,09 m²
Flur:	2,85 m²
Diele:	12,12 m²
Windfang:	3,83 m²

Kein Putzabzug, da Räume im Bestand vermessen wurden

## Gewerblich genutzte Fläche EG:

**171,41 m²**

## Wohnfläche OG:

Wohnen:	21,81 m²
Schlafen:	24,90 m²
Küche/Essen:	15,31 m²
WC:	2,41 m²
Bad:	7,66 m²
Flur:	6,88 m²
Dachterrasse:	63,15 m²/4 15,79 m²
Balkon:	7,36m²/2 3,68 m²

Kein Putzabzug, da Räume im Bestand vermessen wurden

## Wohnfläche OG:

**98,44 m²**

**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)



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

### Wohnfläche DG:

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

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

---

### Wohnfläche DG

**33,39 m<sup>2</sup>**

### Zusammenfassung der Flächen

Nutzfläche UG:	87,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche EG:	20,31 m <sup>2</sup>

---

### Gesamtnutzfläche

**108,14 m<sup>2</sup>**

### Gesamtfläche Gebäude:

**411,38 m<sup>2</sup>**

=====

Objektart:	Villa Busch
Lageort:	74838 Limbach
Baujahr:	1938
Kaufpreis:	310.000,00 EUR VHB
Nutzfläche:	ca. 108,14 m <sup>2</sup>
Grundstück:	ca. 1.120 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 303,24 m <sup>2</sup>
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