Mosbach / Lohrbach

PREISREDUZIERUNG Wohntraum für Familien - Ruhig & Zentral

??????? ????????: 23177030

???? ??????: 499.000 EUR • ?????????: ca. 249,73 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 900 m^2

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ??? ?????

??????? ????????	23177030
?????????	ca. 249,73 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1970
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	499.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 70 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	27.11.2033
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	133.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2004

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

?? ???????

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

??? ????? ????????

Gepflegtes Einfamilienhaus mit optionaler Einliegerwohnung in ruhiger, jedoch dennoch zentraler Lage von Mosbach/Lohrbach.

Über einige wenige Treppenstufen erreichen Sie den Eingangsbereich des Erdgeschosses. Der weitläufige Dielenbereich dieser Ebene besticht durch die im gesamten Bereich verlegten Steinfliesenboden. Auf dieser Wohnebene befinden sich eine Küche, eine Sauna, ein großzügig geschnittenes Arbeitszimmer, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein modernes Tageslichtbadezimmer inklusive Badewanne und Dusche. Aufgrund der Anordnung der Räume sowie den separaten Eingang, kann dieser Bereich auch als separate Wohneinheit genutzt werden.

Der Wohnbereich im Obergeschoss kann von außen über den Seiteneingang an der Rückseite der Immobilie erreicht werden. Der Treppenaufgang führt direkt in das moderne, weitläufige Wohnzimmer. Der Wohn/-Essbereich vermittelt aufgrund des in der Mitte des Raumes platzierten Kamins, speziell in den Herbst/Wintermonaten eine gemütliche Atmosphäre. Die Küchenzeile ist nahtlos mit dem Wohn/-Essbereich verknüpft und ergänzt das offene Wohnraumkonzept perfekt. Der Balkon dieser Wohnebene kann unmittelbar vom Wohnzimmer aus erreicht werden und ist darüber hinaus mit einer Markise ausgestattet, sodass auch warme Sommermonate kein Problem darstellen. Des Weiteren befinden sich 2 großzügige Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer auf diesem Stockwerk. Gegenwärtig sind das Erdgeschoss und das Obergeschoss durch einen Treppenaufgang miteinander verbunden.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss erreichen Sie über die im Dielenbereich angebrachte Holztreppe.
Dieser Bereich überzeugt mit einer komfortablen Sitzecke, einem separaten Ankleidezimmer, welches optional auch als weiteres Schlafzimmer geeignet wäre, sowie einem weitläufigen Schlafzimmer.

Das Außenareal der Immobilie verfügt über einen weiteren Anbau, der primär als Lagerstätte dient. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein freistehendes Gebäude, welches eine Werkstatt sowie einen Partyraum beheimatet.

Der obere Grundstücksteil mit seinem Pool ist perfekt für warme Sommerabende geeignet. Darüber hinaus befindet sich auf dem seitlichen Grundstück ein Spielplatz für den Nachwuchs.

Das gute Angebot wird durch die Garage inklusive elektrischem Garagentor und der weiteren Abstellfläche im darüber liegenden Raum, perfekt abgerundet.

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

????????????? ??? ???????

* Terrassen
* Balkon
* Sauna
* Kamin
* Pool im Außenbereich
* Garage inklusive darüber liegender Staufläche
* Spielplatz
* Nebengebäude mit Schankraum
* Ankleidezimmer

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

??? ??? ??? ??????????

Mosbach ist an den südlichen Ausläufern des Odenwaldes im romantischen Neckartal im Südosten des wirtschaftlich, touristisch und kulturell sehr lebendigen und interessanten Rhein-Neckar-Dreiecks gelegen. Die große Kreisstadt Mosbach repräsentiert das gesellschaftliche und wirtschaftliche Zentrum im östlichen Nordbaden und verfügt mit allen weiterführenden Schulen sowie einer Berufsakademie über ein ausgezeichnetes Aus- und Fortbildungsangebot. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage zu den Zentren Stuttgart, Heilbronn, Heidelberg und Würzburg stellt es zudem einen attraktiven Wirtschaftsstandort dar. Am Ortsrand von Lohrbach befindet sich ein kleiner, privater Flughafen.

Lohrbach ist der älteste Stadtteil von Mosbach. Der Ort liegt etwa 5 km nördlich vom Stadtzentrum
Mosbach auf 272 m Höhe und zählt rund 1.300 Einwohner
Der Ort ist ländlich und dennoch in zentraler Lage gelegen. Innerhalb von wenigen Minuten kann die Große Kreisstadt erreicht werden. Die Umgebung
lädt ein zu Wanderungen, kleinen Spaziergängen oder Radtouren.

Die Infrastruktur des Ortes ist trotz der ländlichen Lage durchaus ausgeprägt. Fußläufig erreichbar sind
ein kleiner Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Postfiliale,
Verwaltungsstelle, Bankautomat, Blumenladen mit Obst und Gemüse, ein Allgemeinmediziner, ein
Zahnarzt sowie Kindergarten und Grundschule. Auch ein Friseur ist im Ort vorhanden.

Verkehrstechnisch besteht über die Stadt Mosbach eine sehr gute Anbindung an die B 37 / 27 und 292
Richtung Heilbronn, Sinsheim und Heidelberg und die jeweiligen Autobahnen. Darüber hinaus verkehren in Lohrbach regelmäßig Busse.

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 133.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 23177030 - 74821 Mosbach / Lohrbach

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com