



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

## Exposé

### Zweifamilienhaus Schönbrunner Str. 11a in 69436 Schönbrunn-Allemühl



## Seite 1

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

## Lage

Allemühl ist ein Ortsteil der Gemeinde Schönbrunn (PLZ 69436) im Rhein-Neckar-Kreis, Baden-Württemberg. Es liegt landschaftlich reizvoll und ruhig in einem Tal des Kleinen Odenwalds, eingebettet im Naturpark Neckartal-Odenwald bzw. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Die Gegend ist geprägt von Wald, Wanderwegen (Neckarsteig) und einer ländlichen Atmosphäre.

**Lage & Umgebung:** Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt in der Nähe von Eberbach (Neckartal), Sinsheim und Heidelberg, die schnell erreichbar sind. Eberbach ist ca. 6 km entfernt und Heidelberg um die 30 km. Eberbach verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie Haupt-Realschule sowie ein Gymnasium und verschiedene Kindergärten. Ebenso ist die ärztliche Versorgung gewährleistet. Ein großes Freibad mit Hallenbad und alle Einkaufsmöglichkeiten sind zudem vorhanden.

Die S-Bahn bringt Sie im 30 Minuten-Takt nach Heidelberg und Mannheim, sowie nach Mosbach/Neckarelz/Heilbronn. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern und Radfahren.

**Charakter:** Allemühl ist ein beschaulicher Ortsteil, der historisch aus einer Mühlenansiedlung entstand.

**Infrastruktur:** Es besteht eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle vorhanden).

Allemühl eignet sich besonders als Ausgangspunkt für Naturfreunde und Ausflügler, die Ruhe suchen und gleichzeitig die Region Heidelberg/Odenwald erkunden möchten.

## Seite 2



Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1



- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

## Objekt

Zweifamilienhaus / Mehrgenerationenhaus – Wohnen für zwei Generationen unter einem Dach

Dieses großzügige Mehrgenerationenhaus bietet ideale Voraussetzungen für das Zusammenleben von zwei Generationen und verbindet gemeinschaftliches Wohnen mit ausreichend Privatsphäre. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht zwei nahezu unabhängige Wohneinheiten, sodass Eltern, Kinder oder Großeltern komfortabel unter einem Dach leben können.

Das Haus verfügt über helle und großzügige Wohnbereiche, mehrere Schlafzimmer, moderne Bäder sowie funktionale Küchen. Die getrennten Wohnbereiche schaffen Freiraum für jede Generation, während gemeinsame Bereiche das familiäre Miteinander fördern. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der gepflegte Außenbereich mit Garten, Terrasse oder Balkon lädt zum Entspannen und zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Zusätzliche Stellplätze sowie ausreichend Nutz- und Abstellflächen runden das Angebot ab.

Dieses Haus ist die perfekte Lösung für Familien, die Nähe und Unterstützung im Alltag schätzen, ohne auf ihre Eigenständigkeit verzichten zu müssen. Ebenso eignet sich die Immobilie hervorragend als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.





- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)

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

### Ausstattung

Aktuell werden die Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet. Rund 19.000,00 EUR konnten im Jahr 2025 erwirtschaftet werden, obwohl nicht durchgängig vermietet wurde. Hier kann definitiv mehr erwirtschaftet werden. Nettorendite im Jahr 2025 betrug ca. 4 % und bei durchgängiger Vermietung kann die Rendite auf 8 % und mehr steigen.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut, so dass noch zusätzlich 2 Schlafzimmer, ein großzügiger Flur und ein Badezimmer vorhanden sind. Diese sind in der Wohnflächenberechnung nicht enthalten. Alle Zimmer wurden liebevoll und sehr geschmackvoll eingerichtet. Kann teilweise komplett übernommen werden. Die beiden Einbauküchen sind im Preis enthalten. Ein Kamin im 1. Obergeschoss rundet das Angebot ab.

Das Zweifamilienhaus ist voll unterkellert mit 2 Garagen, viel Stauraum, sowie Platz für Hobby und Lagermöglichkeiten.

Im Hof gehören weitere Stellplätze zum Angebot.

### Wohnung im 2. Obergeschoss





# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug!

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 5

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 6

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 7

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

## Ausgebautes Dachgeschoss



Seite 8

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 9

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

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

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

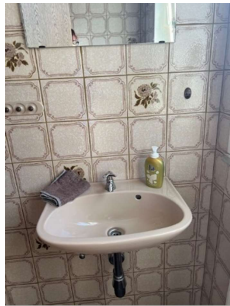
### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

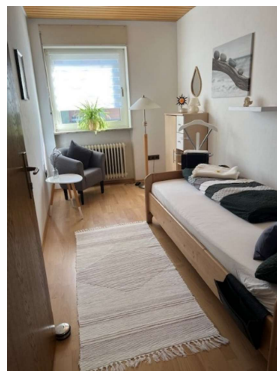
Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

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

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



### Wohnung im 1. Obergeschoss



Seite 10



Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 11

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 12

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 13

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

### Wohnflächenberechnung nach DIN 283

#### Wohnung Obergeschoss

Wohnen:	4,88 x 4,40	
	1,51 x 1,00	= 22,98 m <sup>2</sup>
Essen:	3,87 x 3,30	= 12,77 m <sup>2</sup>
Schlafen:	4,11 x 2,63	= 14,96 m <sup>2</sup>
Kind:	4,11 x 2,18	= 8,97 m <sup>2</sup>
Küche:	3,87 x 2,51	= 9,71 m <sup>2</sup>
Bad:	2,51 x 2,76	
	./. 0,60 x 0,40	= 6,69 m <sup>2</sup>
WC:	1,51 x 1,01	= 1,53 m <sup>2</sup>
Diele:	2,51 x 2,74	
	1,26 x 1,51	= 8,79 m <sup>2</sup>
Balkon:	4,88 x 1,80/4	= 2,20 m <sup>2</sup>
		= 88,60 m <sup>2</sup>
	./. 3 % Putz	= 2,66 m <sup>2</sup>





- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

## Wohnfläche Wohnung Obergeschoss insgesamt 85,94 m<sup>2</sup>

### Wohnung Dachgeschoss

Wohnen/Essen:	4,88 x 4,40	
	2,80 x 2,00	= 27,07 m <sup>2</sup>
Küche:	3,76 x 1,76	
	./. 0,40 x 0,60	= 6,38 m <sup>2</sup>
Schlafen:	4,11 x 3,63	= 14,96 m <sup>2</sup>
Kind:	4,11 x 2,18	= 8,97 m <sup>2</sup>
Bad :	1,76 x 1,76	= 3,10 m <sup>2</sup>
WC:	1,51 x 1,01	= 1,53 m <sup>2</sup>
Flur:	4,80 x 1,51	= 7,26 m <sup>2</sup>
Balkon:	4,88 x 1,80/4	= 2,20 m <sup>2</sup>
Balkon:	8,55 x 2,15/4	= 4,60 m <sup>2</sup>
		= 76,07 m <sup>2</sup>
	./. 3 % Putz	= 2,28 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt 73,79 m<sup>2</sup>**

Kommentiert [TF1]:

### Zusammenstellung der Wohnfläche

Obergeschoss	85,94 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	73,79 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt:</b>	<b>159,73 m<sup>2</sup></b>

### Nutzfläche:

Treppenh.:	2,26 x 3,55	
	5,70 x 1,46	= 16,34 m <sup>2</sup>
	./. 3 % Putz	= 0,49 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche Treppenhaus insgesamt: 15,85 m<sup>2</sup>**

### Nutzfläche:





# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug!

## Ihr Immobilienbüro in der Region

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

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

**Nutzflächen Keller insgesamt:**

**85,17 m<sup>2</sup>**

**Nutzflächen insgesamt**

**101,02 m<sup>2</sup>**

### 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: Zweifamilienhaus  
Lageort: 69436 Schönbrunn-Allemühl  
Kaufpreis: 419.000,00 EUR VHB  
Wohnfläche: ca. 159,73 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 101,02 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 976 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 3  
Garten: ja  
Garage: 2  
Kamin: ja  
Anzahl Zimmer: 8  
Küche: 2  
Einbauküche: 2  
Bad: 3  
Gäste-WC: 2  
Qualität Zustand: gepflegt, modern, sehr guter Zustand  
Keller: voll unterkellert  
Heizungsart: Ölheizung Viessmann 2013  
Fenster: Kunststofffenster, 2 fach-verglast  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Provision: provisionsfrei



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- 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](mailto:info@immo-fredo.de)

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



Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1