

Exposé

Zweifamilienhaus in Mudau

**Provisionsfrei: Zweifamilienhaus mit 742 m² Grundstück
– Rohdiamant mit Entwicklungspotenzial**



Objekt-Nr. OM-421679

Zweifamilienhaus

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:
Mirdite Ramaj

69427 Mudau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1945	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	742,00 m ²	Schlafzimmer	8
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	250,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Kohle	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in Mudau/Schloßau bietet eine seltene Kombination aus Substanz, Raumangebot und Entwicklungspotenzial. Das Anwesen stammt ursprünglich vor ca. 1945 (mangels früherer Dokumentation als Baujahr angesetzt) und wurde im Laufe der Jahrzehnte fortlaufend erweitert. Sämtliche Um- und Anbauten wurden dabei amtlich beantragt und genehmigt. Besonders hervorzuheben ist der Anbau von 1986, in dem die Garage sowie eine Werkstatt integriert wurden

Mit rund 200 m² Wohnfläche, ca. 250 m² Nutzfläche und insgesamt 10 Zimmern auf 2 Etagen bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Falls die Finanzierung noch nicht final geklärt ist: kein Problem. Auf Wunsch bringen wir Sie direkt mit unserem Finanzierungspartner zusammen – einem erfahrenen Profi, der Ihre Möglichkeiten seriös prüft, den optimalen Finanzierungsrahmen erarbeitet und Sie strukturiert bis zur Zusage begleitet.

So entsteht Sicherheit auf beiden Seiten: für Käufer in der Planung und für Verkäufer in der Abwicklung.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Wir ermitteln den realistischen Marktpreis, bereiten Ihre Immobilie professionell auf und übernehmen die komplette Vermarktung – von Exposé bis Notar. Diskret, verlässlich und mit klarer Strategie für den bestmöglichen Verkaufserfolg.

Ramaj Immobilien UG (haftungsbeschränkt)

Ansprechpartnerin: Mirdite Ramaj

Telefon: 0621 66897639

Mobil: 0176 76817552

Ausstattung

Ausstattung und Raumkonzept

Das Haus ist unterkellert und verfügt über eine solide Grundstruktur. Der aktuelle Zustand ist renovierungsbedürftig, bietet aber genau dadurch Gestaltungsspielraum für eine zeitgemäße Sanierung nach eigenen Vorstellungen. Klassische Elemente wie ein Kamin verleihen dem Objekt bereits heute einen wohnlichen Charakter.

Im Rahmen einer Sanierung besteht zusätzlich die Möglichkeit, den Dachboden zu hochwertiger Wohnfläche auszubauen. Hier stehen über 100 m² Nutzfläche zur Verfügung – ein echtes Asset für Wertsteigerung und individuelle Wohnkonzepte.

Eckdaten im Überblick:

Kein Denkmalschutz

Zweifamilienhaus, Kauf

ca. 742 m² Grundstück

2 Etagen

ca. 200 m² Wohnfläche

ca. 200 m² Nutzfläche

10 Zimmer, 8 Schlafzimmer

3 Badezimmer + Gäste-WC

Unterkellert

großer Dachboden zum Ausbauen

Garage und Werkstatt zur Verwirklichung eigener Träume

Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Grundstück und Außenbereich

Das ca. 742 m² große Grundstück bietet eine angenehme Größe mit guter Nutzbarkeit. Ob Garten, Freizeitfläche oder zusätzliche Gestaltungsideen – hier entsteht bei richtiger Planung ein nachhaltiger Mehrwert. Die vorhandenen Nebengebäude und die Werkstatt erweitern das Nutzungsspektrum erheblich, insbesondere für Personen mit handwerklichem, unternehmerischem oder lagerbezogenem Bedarf.

Zielgruppe/ Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Objekt ist ein echter Chancen-Standort für Käufer mit Weitblick. Durch die Zweifamilienstruktur und das hohe Ausbaupotenzial eignet es sich hervorragend für:

Mehrgenerationenfamilien

Kapitalanleger mit Fokus auf Entwicklung/Teilvermietung

Selbstnutzer, die Raum für Hobby, Werkstatt oder Home-Business benötigen

Unternehmer oder Freiberufler, die privat und geschäftlich an einem Standort realisieren möchten

Kurz gesagt: Ein Haus mit Vergangenheit, das darauf wartet, in neue Hände überzugehen und in eine starke Zukunft geführt zu werden.

Lage

Das charmante Zweifamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Mudau, im Ortsteil Schloßau. Diese malerische Gegend liegt im Herzen des Naturparks Neckartal-Odenwald und bietet eine hervorragende Kombination aus ruhiger, ländlicher Umgebung und guter Anbindung an umliegende Städte. Die wunderschöne, waldreiche Landschaft lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein, während die freundliche Dorfgemeinschaft ein einladendes Umfeld schafft.

Mudau ist bekannt für seine gut erhaltene, traditionelle Architektur und den entspannten Lebensstil. In der näheren Umgebung finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Einrichtungen sowie Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder. Zudem sind die umliegenden Städte Mosbach und Buchen bequem mit dem Auto zu erreichen und bieten weitere kulturelle und kommerzielle Annehmlichkeiten.

Die Region zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus, sodass Sie sowohl die Ruhe und Erholung des Landlebens genießen als auch schnell und unkompliziert in die städtische Infrastruktur eintauchen können. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort für Familien oder Paare, die eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung zu schätzen wissen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	253,55 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



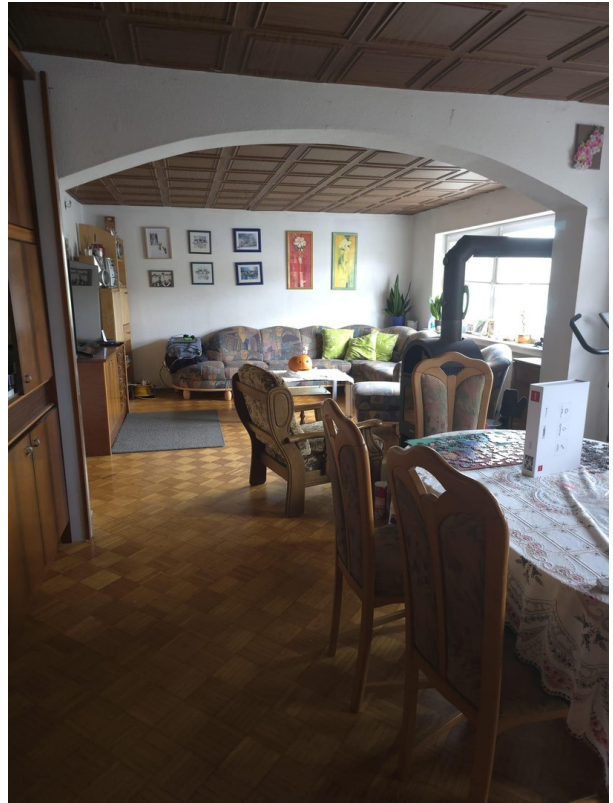
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



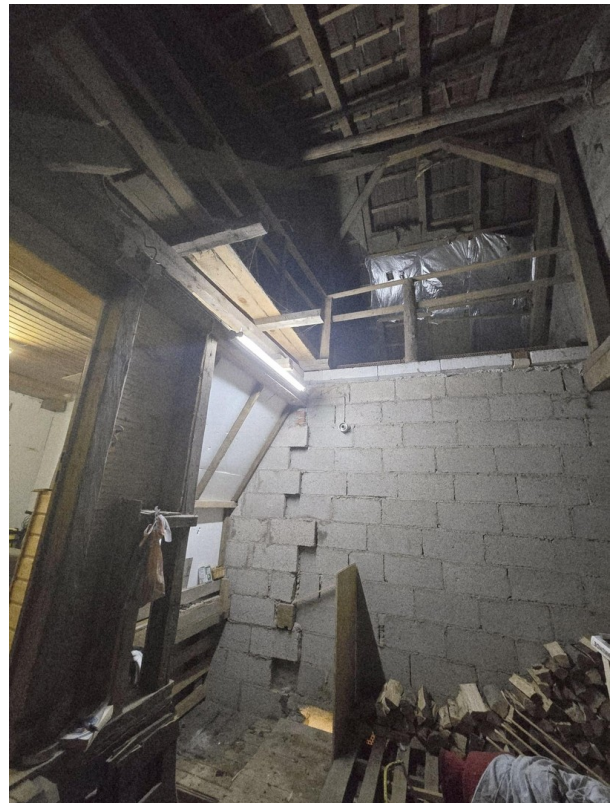
Exposé - Galerie



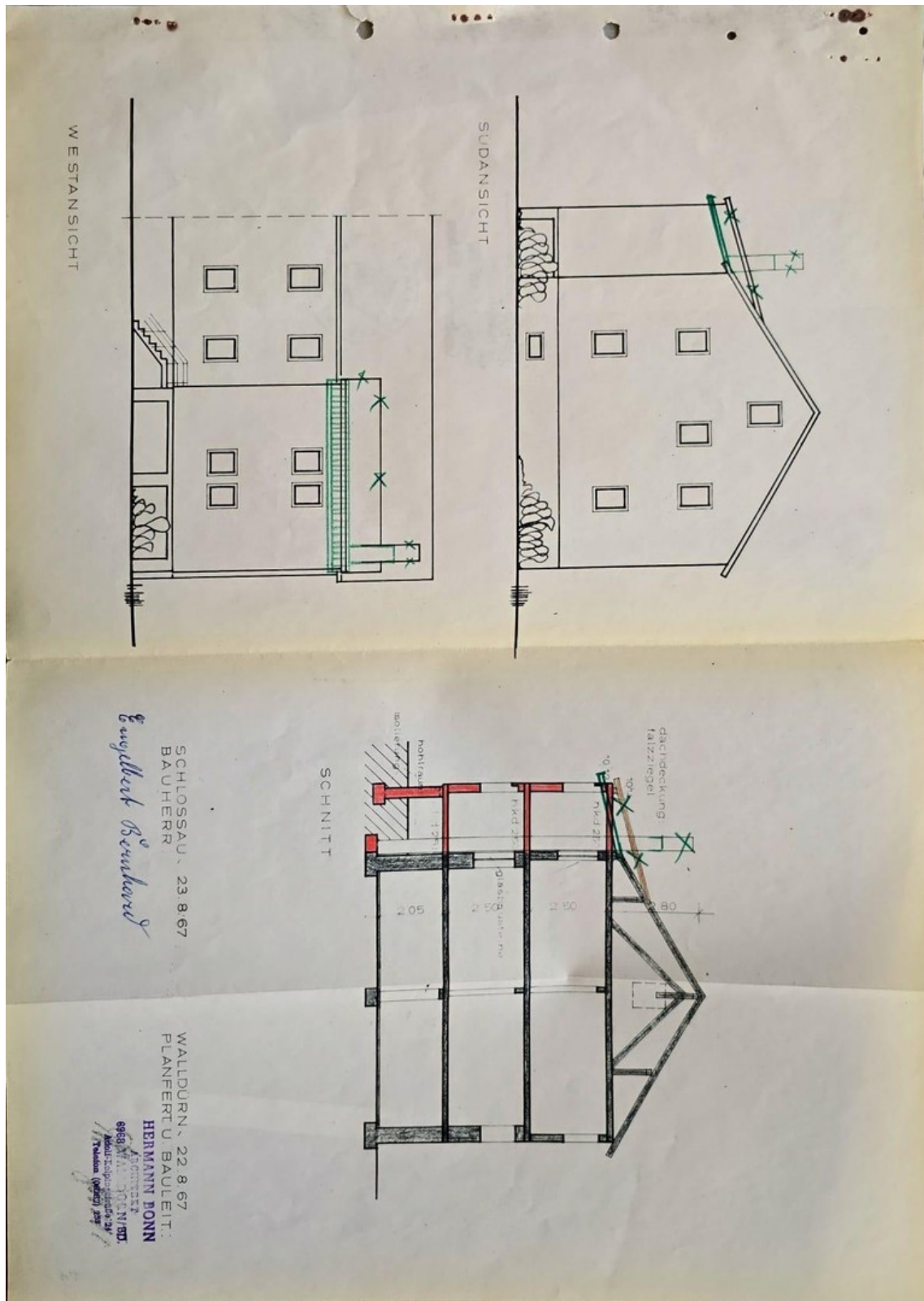
Exposé - Galerie



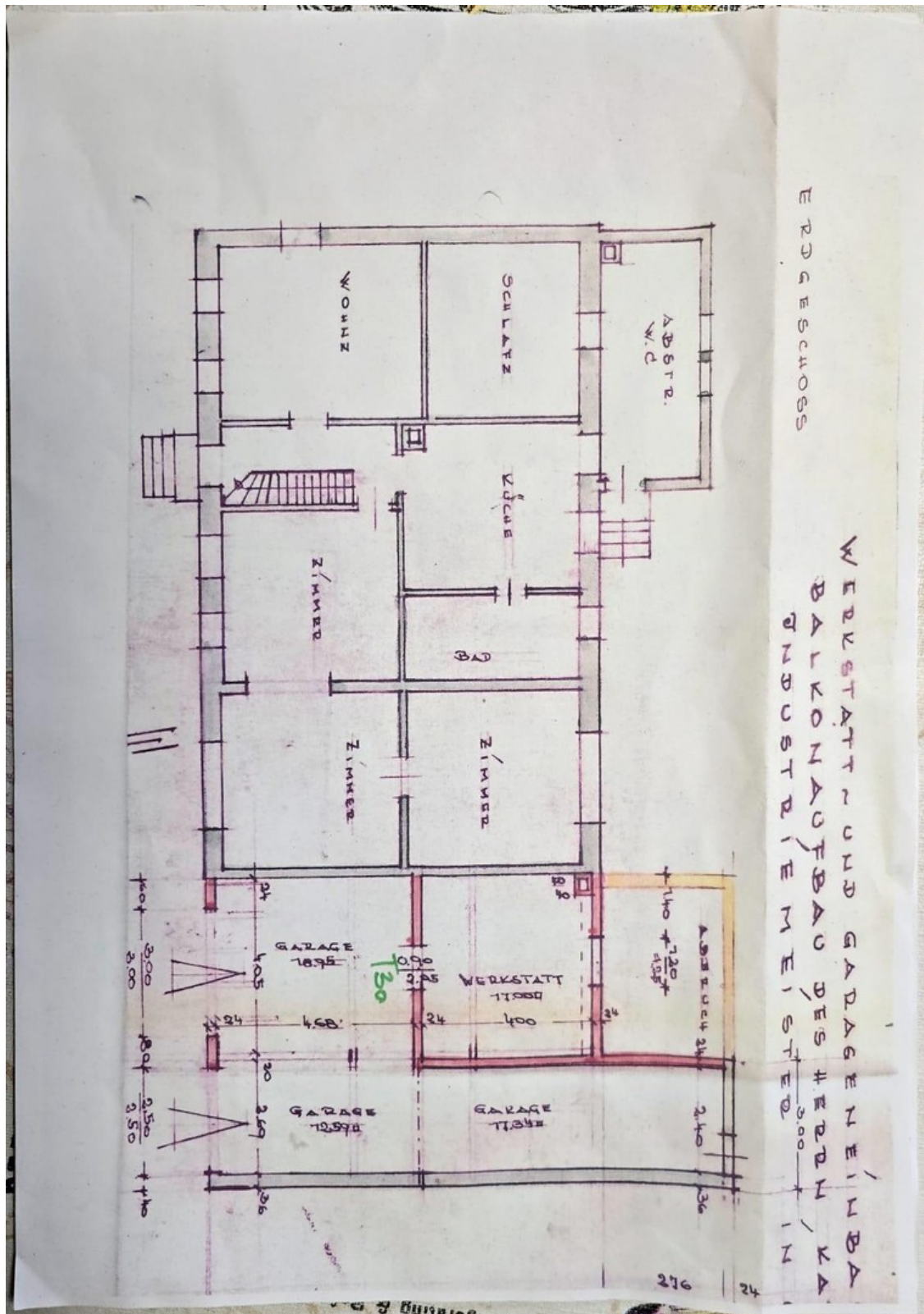
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



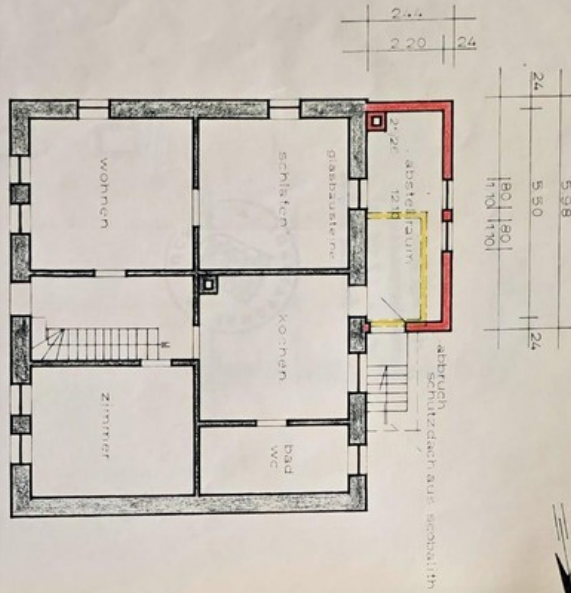
Exposé - Grundrisse



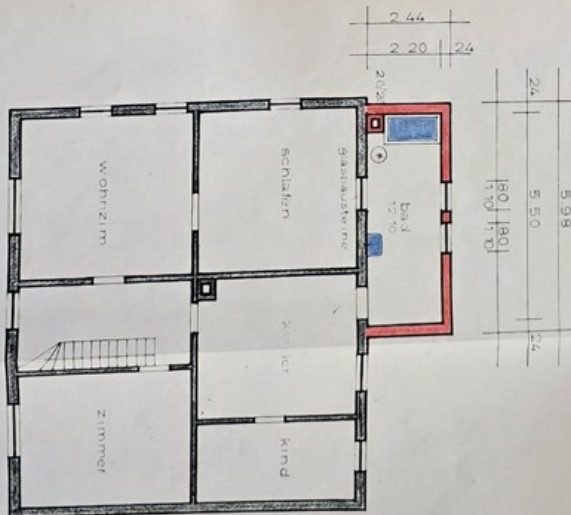
Exposé - Grundrisse

BADANBAU DES HERRN ENGELBERT BERNHARD IN SCHLOSSAU
MST. 1 : 100

ERDGESCHOSS

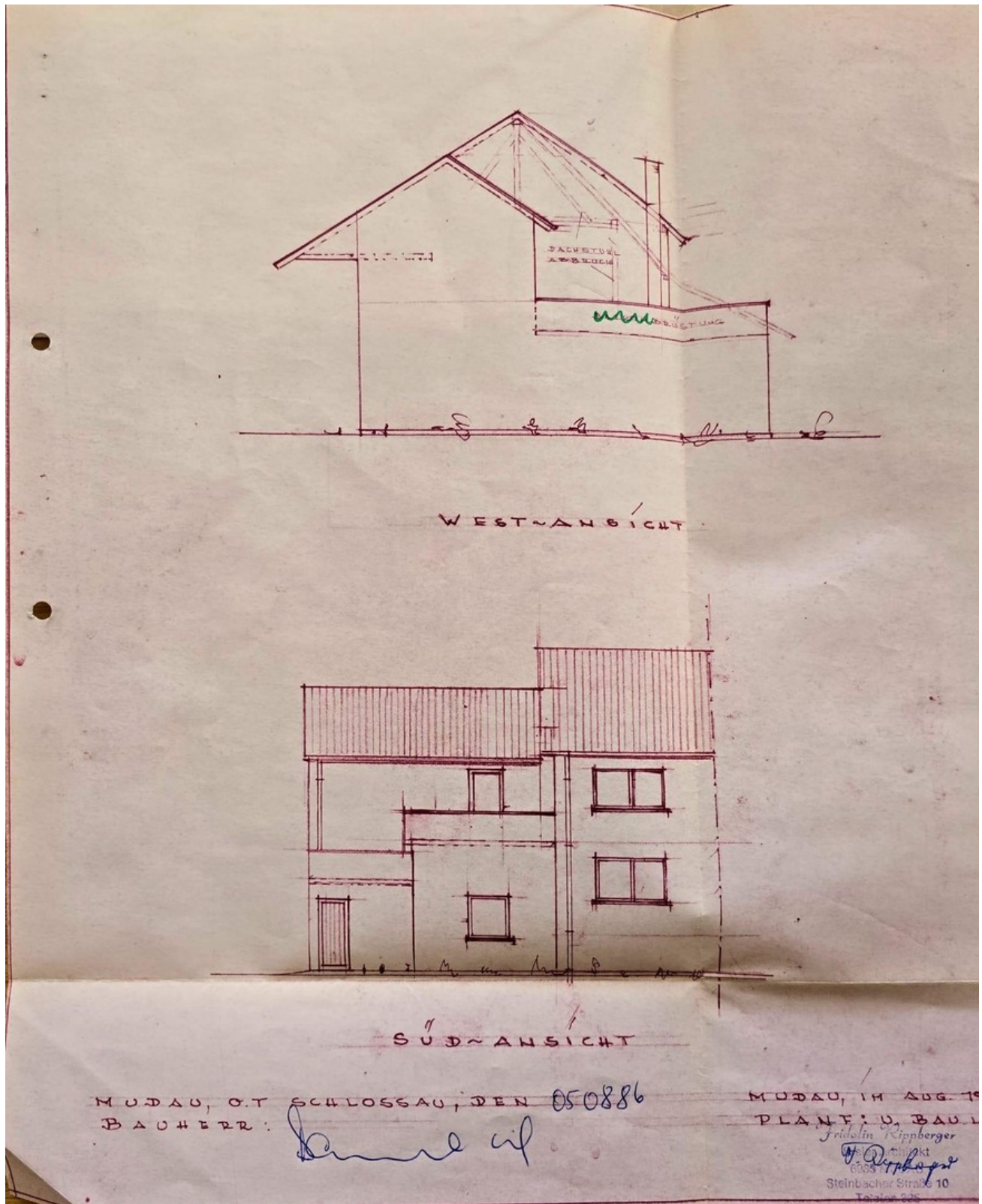


OBERGESCHOSS

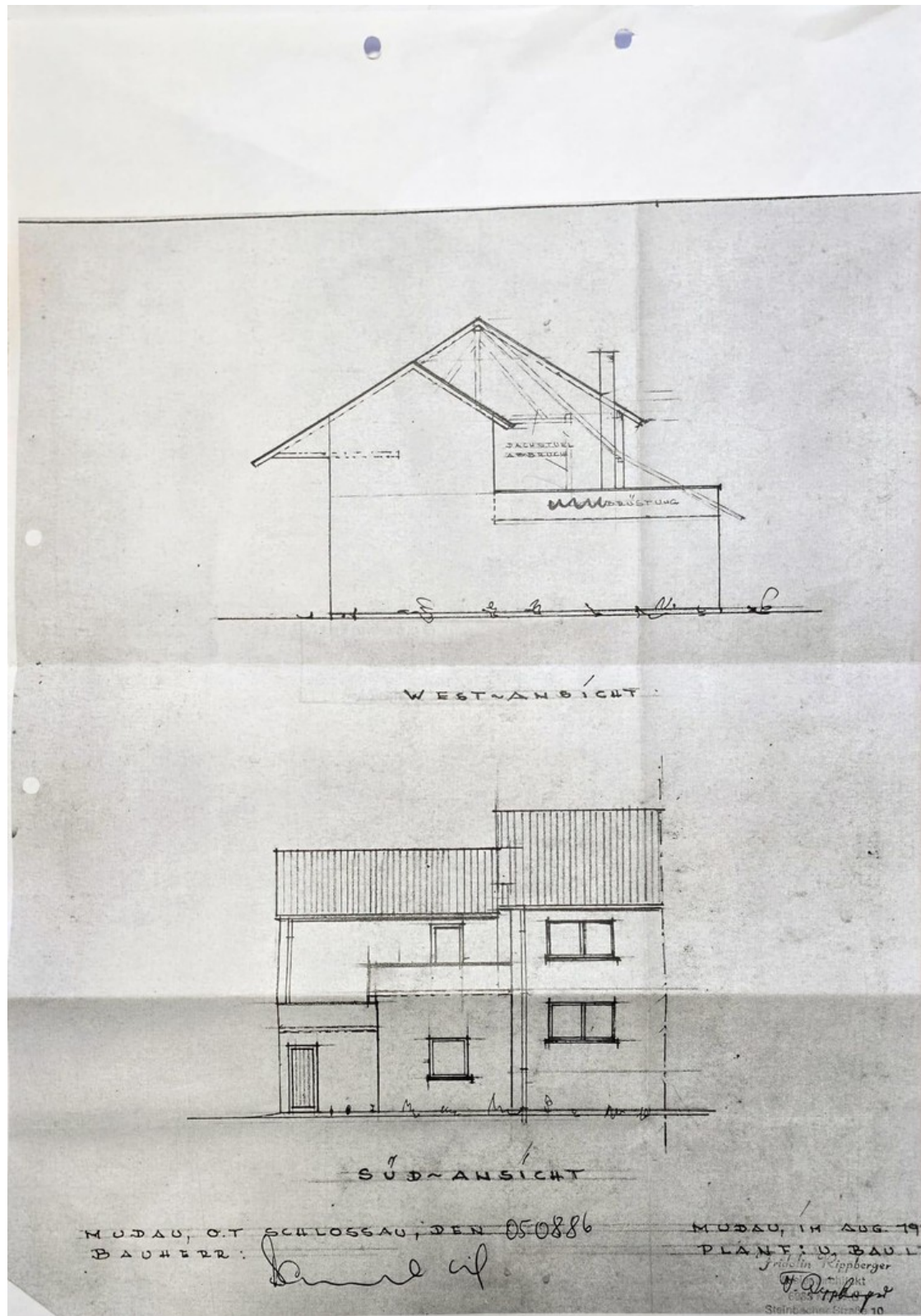


SCHLOSSAU, 23.8.87
BAUHERR: *Engelbert Bernhard*
WALDBURN, 22.8.87
PLANFERTIG BAULEITUNG
HERMANN BONN
Architekt
60631 WALTHER
Möbelfabrik
Tel. (0202) 237

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



[illegible]