

Exposé

Doppelhaushälfte in Mühlhausen

DOPPELHAUSHÄLFTE IN MÜHLHAUSEN (KRAICHGAU)



Objekt-Nr. OM-426838

Doppelhaushälfte

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Losat

69242 Mühlhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	277,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2006 in solider Massivbauweise auf einem ca. 277 m² großen Grundstück errichtet und bietet rund 118 m² Wohnfläche sowie zusätzliche ca. 9 m² Nutzfläche. Das Haus ist sofort bezugsfrei und befindet sich in einem sehr guten Zustand – Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Wohnfläche verteilt sich auf 5 Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslicht-Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad. Der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein. Die große Terrasse ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet, die sowohl Sonnenschutz als auch ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Ein Gartenhaus mit Stromanschluss (ca. 2 × 2,5 m) ergänzt das Platzangebot ideal. Die große Dachplatane ist der natürliche Schattenspender im Sommer.

Zur Immobilie gehören außerdem eine große Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz. Der vorhandene Anschluss für E-Mobilität sowie ein Solar-Balkonkraftwerk unterstreichen die zeitgemäße Ausstattung des Hauses.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Alarmanlage
- Fliegenschutzgitter
- DSL- & Glasfaseranschluss
- Zentralheizung (Gas)
- Ruhige Wohnlage im Ortsteil Mühlhausen

Diese Immobilie richtet sich an Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die ein ruhiges, hochwertiges und sofort bezugsbereites Zuhause in bevorzugter Lage suchen – mit Substanz, Stil und langfristiger Wertentwicklung.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mühlhausen im Kraichgau.

Ausstattung

Moderne Technik und ausgewählte Ausstattungsdetails sorgen für Sicherheit und zeitgemäßen Komfort: eine Alarmanlage, Rollläden, Fliegenschutzgitter, ein Balkonkraftwerk (800 Watt) sowie DSL- und Glasfaseranschluss. Die Vorbereitung für E-Mobilität entspricht aktuellen Ansprüchen an nachhaltiges Wohnen.

Im Inneren stehen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das große Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC mit Tageslicht unterstreichen den gehobenen Wohnstandard. Fliesen im Erdgeschoss und im Bad sowie gepflegte Laminatböden in den oberen Etagen verleihen dem Haus eine zeitlos elegante Note. Die Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und kann auf Wunsch übernommen werden.

Der private Garten ist liebevoll angelegt, eingewachsen und bietet ein hohes Maß an Rückzug und Privatsphäre. Die elektrische, beleuchtete Markise erweitert den Wohnraum elegant in den Außenbereich und ermöglicht komfortables Verweilen zu jeder Tageszeit. Ein hochwertiges Gartenhaus mit Stromanschluss ergänzt das Ensemble.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ohne Makler!

Besichtigungsanfragen mit Finanzierungs oder Bonitätsnachweis werden bevorzugt behandelt.

Lage

Mühlhausen liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Kraichgaus – eine Region, die für ihre hohe Lebensqualität, Naturverbundenheit und sehr gute Infrastruktur bekannt ist.

Mit rund 9.000 Einwohner bietet der Ort eine lebendige und gewachsene Gemeinschaft, die überwiegend durch moderne Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Eine sehr gute Infrastruktur mit allen wichtigen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – unter anderem durch eine nahegelegene Bushaltestelle – gewährleisten eine komfortable und flexible Mobilität für alle Altersgruppen.

Dank der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A6 und A5 sind auch die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte unkompliziert und zügig erreichbar. Attraktive Nähe zu Arbeitgebern wie SAP, HDM und zur Rhein-Neckar-Region.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, attraktiven Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie einem vielfältigen Freizeit- und Vereinsangebot macht Mühlhausen im Rhein-Neckar-Kreis zu einem besonders attraktiven Wohnort. Familien, Paare und alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und ein harmonisches Umfeld legen, finden hier den idealen Ort, um langfristig anzukommen und ihre Zukunft zu gestalten.

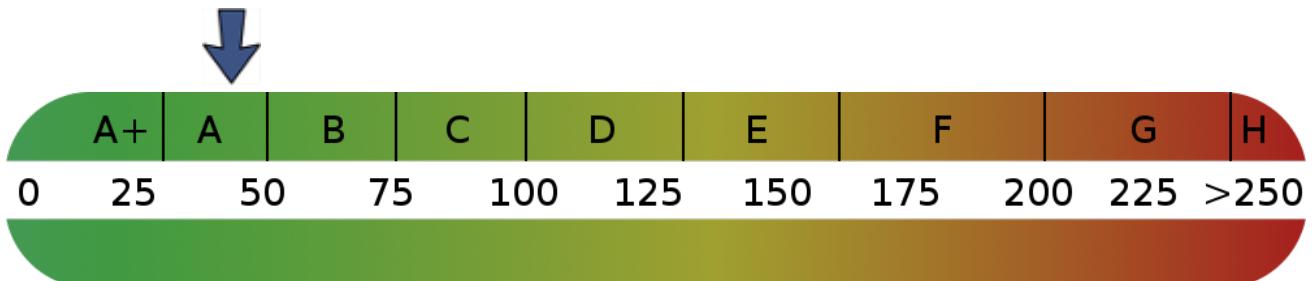
Eine Lage, die den Spagat zwischen naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit mühelos ermöglicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC mit Tageslicht



Bad mit Dusche und Badewanne

Exposé - Galerie



Bad mit Tageslicht



Schlafen

Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Büro



Ankleide

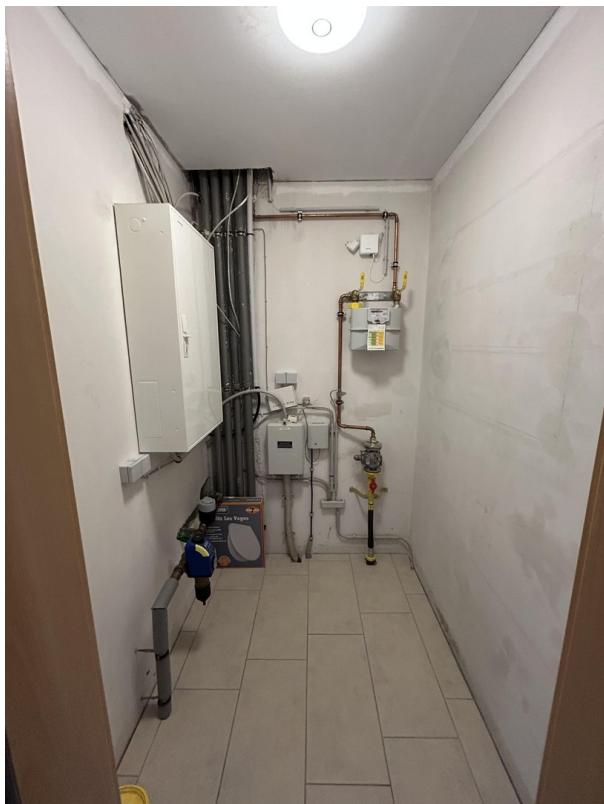


Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Ankleide



Technikraum EG



Heizungs- und Abstellraum

Exposé - Galerie



große Terrasse



Garten mit Gartenhaus

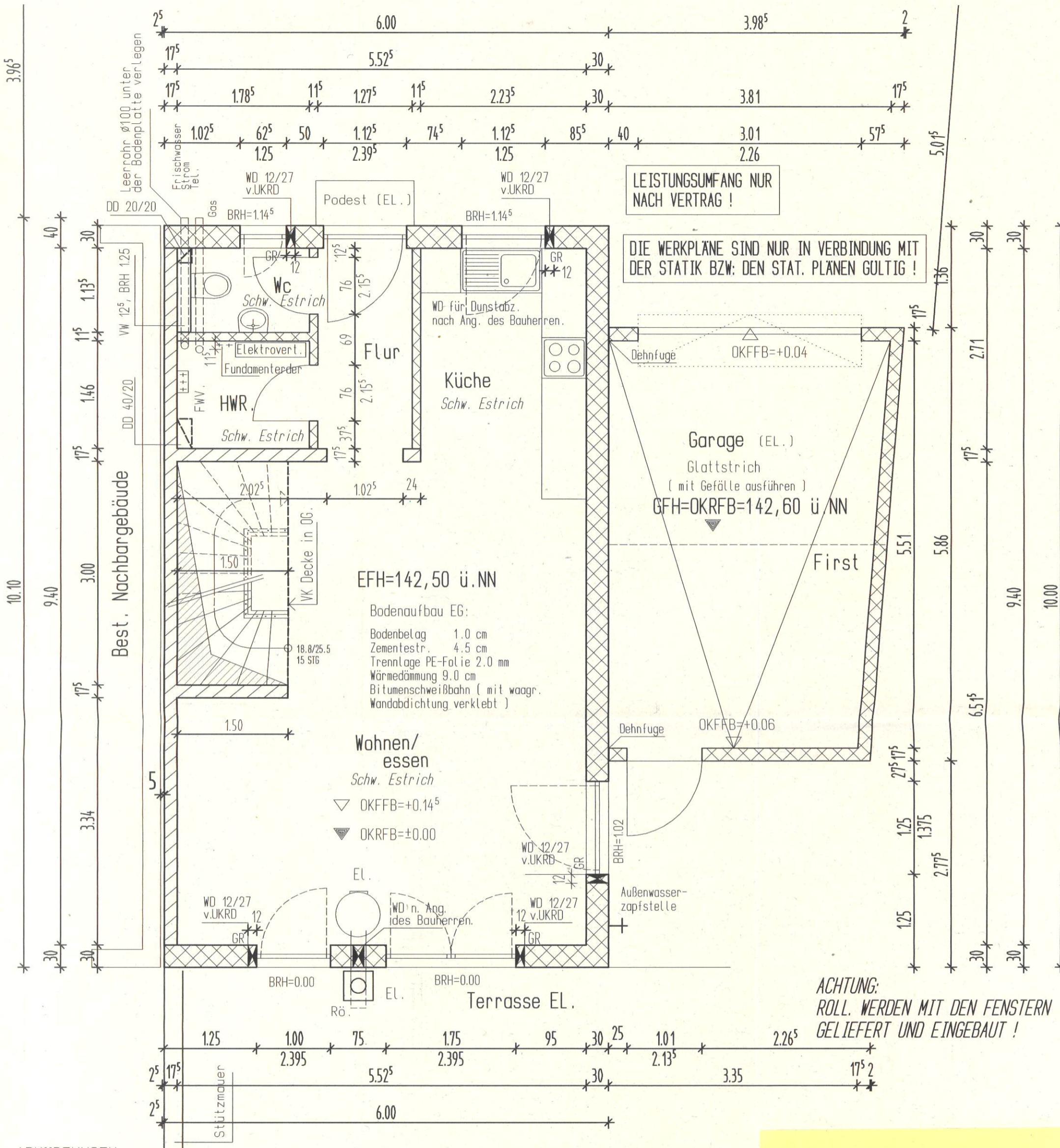
Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Anhänge

1. Erdgeschoss
2. Obergeschoss
3. Dachgeschoss
4. Schnitt



ABKURZUNGEN

BA	= Bodenaussparung
BD	= Bodendurchbruch
BRH	= Brüstungshöhe
DD	= Deckendurchbruch
EL	= Eigenleistung Bauherr
FFB	= Fertigfussboden
FWV	= Frischwasservert.
GA	= Glasausschnitt
GR	= Gurtroller
HK	= Heizkörper
LG	= Lüftungsgitter
KD	= Kanaldeckel
KS	= Kontrollscharte
KSo	= Kanalsohle

n.A.BL = nach Angabe Bauleit.
 n.A.BH = nach Angabe Bauherr
 RH = Raumhoch
 OK = Oberkante
 So = Sohle
 SWS = Senkrechter Wandschlitz
 RFB = Rohfussboden
 VW = Vormauerung
 v.UKRD = von Unterkante Rohdecke
 UK = Unterkante
 ü.RFB = über Rohfussboden
 WA = Wandaussparung
 WD = Wanddurchbruch
 WWS = Waager. Wandschlitz
 WM = Waschmaschine

ALLE MAßE BEZIEHEN SICH AUF OKRFB !

ALLE MAßE SIND AM BAU VOM
UNTERNEHMER/FACHBAULEITER/POLIER/MONTEUR
VERANTWORTLICH VOR ARBEITZBEGINN ZU PRÜFEN !

ALLE BETONAUSSENTEILE MIT SYRODUR
NACH STATIK ZU VERKLEIDEN !

Beton

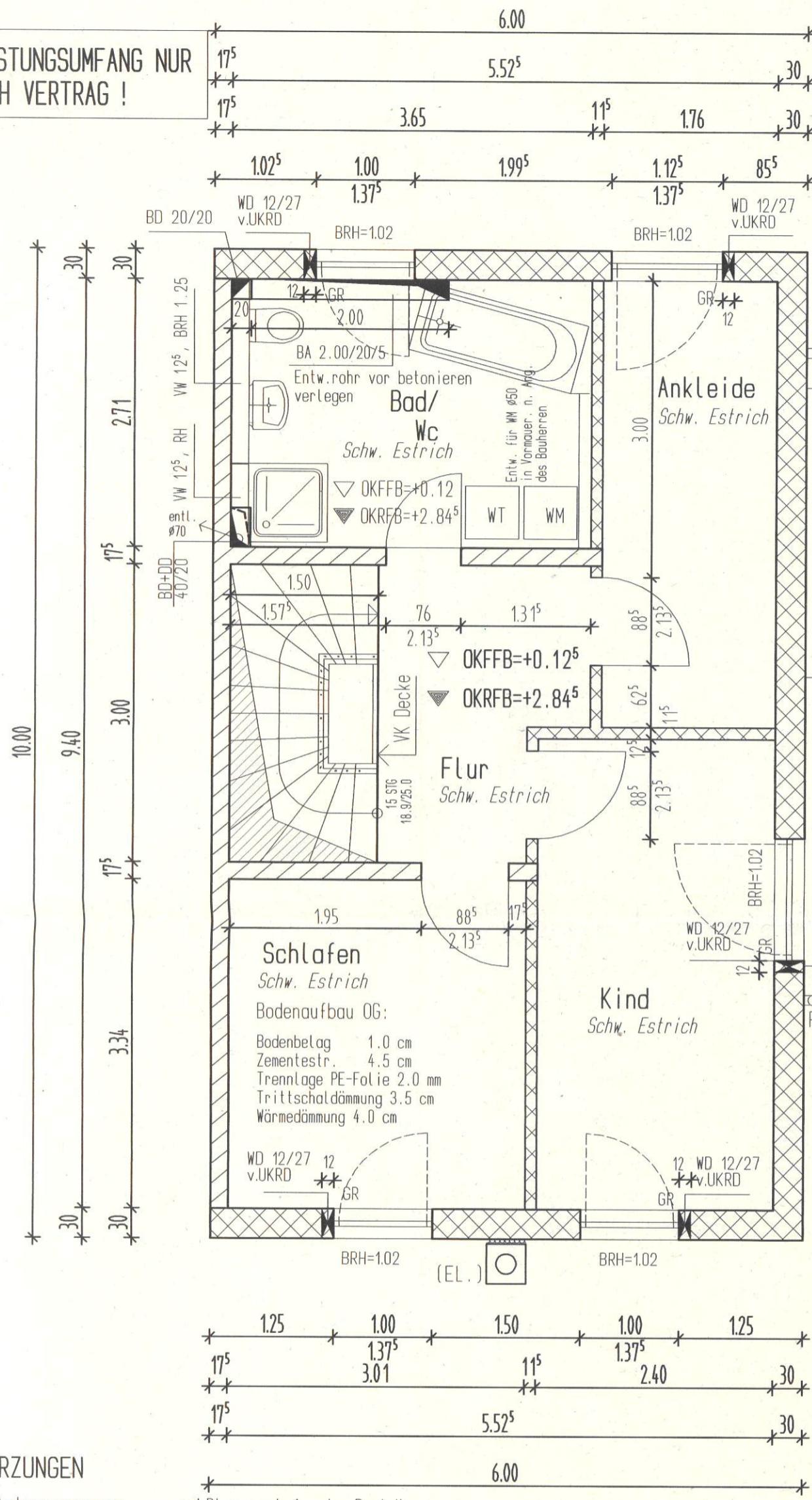
Porenbeton PPW2

Porenbeton PPW4-0,6

Zeichnung Erdgeschoss

Gez. ado	Masstab 1:50	Plan Nr.: 2/6
Bauherr	Datum 11.10.2005	Index: Geprüft:

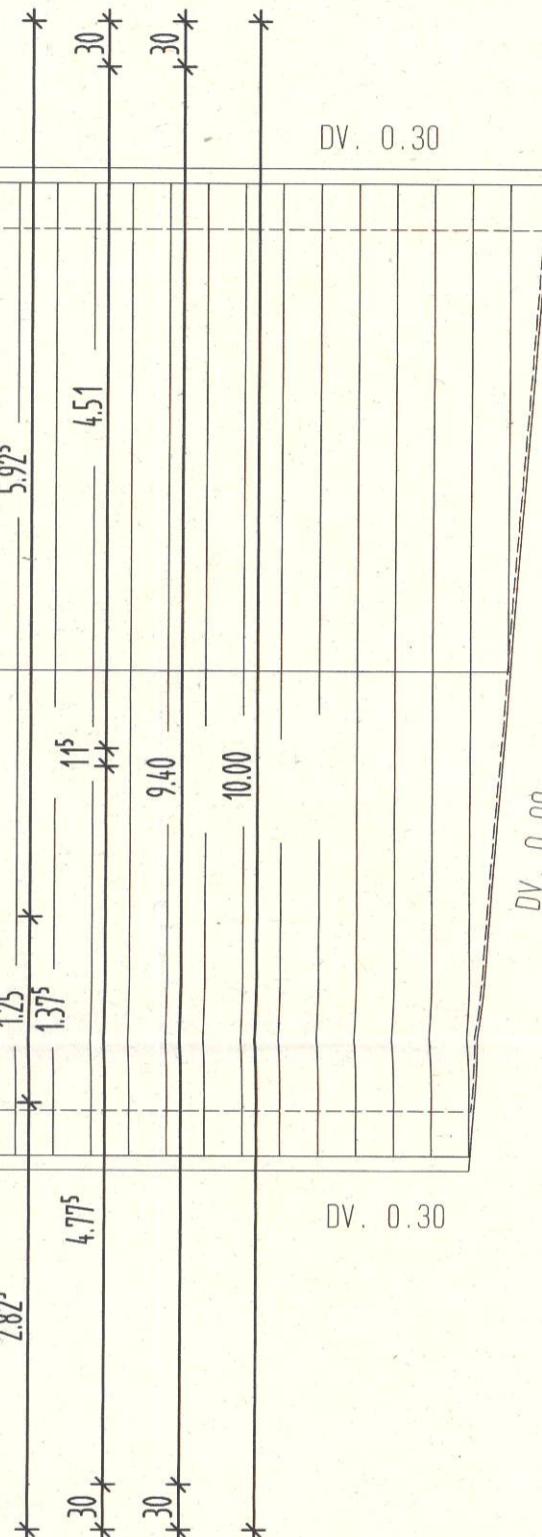
LEISTUNGSUMFANG NUR
NACH VERTRAG !



ALLE MAE BEZIEHEN SICH AUF OKRFB !

ALLE MAE SIND AM BAU VOM
UNTERNEHMER/FACHBAULEITER/POLIER/MONTEUR
VERANTWORTLICH VOR ARBEITZBEGIINN ZU PRUFEN !

ALLE BETONAUSENTEILE MIT SYRODUR
NACH STATIK ZU VERKLEIDEN !



DIE WERKPLÄNE SIND NUR IN VERBINDUNG MIT
DER STATIK D7W. DEN STAT. DATEN GEMÄTTIGT

ABKÜRZUNGEN

- BA = Bodenaussparung
- BD = Bodendurchbruch
- BRH = Brüstungshöhe
- DD = Deckendurchbruch
- EL = Eigeneistung Bauherr
- FFB = Fertigfussboden
- FWV = Frischwasservert.
- GA = Glasausschnitt
- GR = Gurtroller
- HK = Heizkörper
- LG = Lüftungsgitter
- KD = Kanaldeckel
- KS = Kontrollschaft
- KSo = Kanalsohle

- n.A.BL = nach Angabe Bauleit.
- n.A.BH = nach Angabe Bauherr
- RH = Raumhoch
- OK = Oberkante
- So = Sohle
- SWS = Senkrechter Wandschlitz
- RFB = Rohfussboden
- VW = Vormauerung
- v.UKRD = von Unterkante Rohdecke
- UK = Unterkante
- ü.RFB = über Rohfussboden
- WA = Wandaussparung
- WD = Wanddurchbruch
- WWS = Waager. Wandschlitz
- WM = Waschmaschine

ACHTUNG:
ROLL. WERDEN MIT DEN FENSTERN
GELIEFERT UND EINGEBAUT !

- Beton
- Porenbeton PPW2
- Porenbeton PPW4-0,6

Zeichnung	Obergeschoss
Gez. ado	Masstab 1:50
Bauherr	Datum 11.10.2005
	Index:
	Geprüft:

**LEISTUNGSUMFANG NUR
NACH VERTRAG !**

6.00

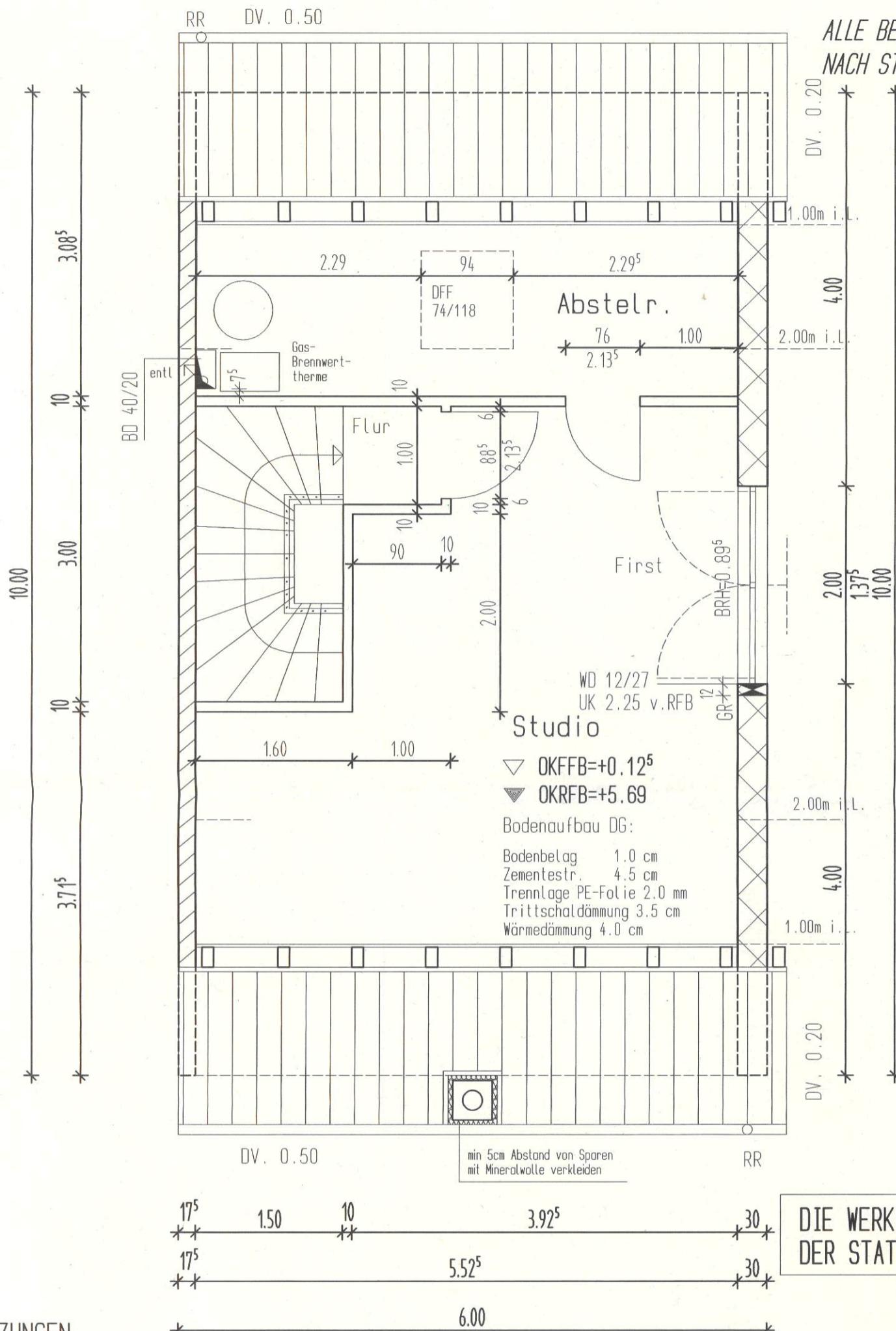
5.52⁵

30

ALLE MAßE BEZIEHEN SICH AUF OKRFB !

**ALLE MAE SIND AM BAU VOM
UNTERNEHMER/FACHBAULEITER/POLIER/MONTEUR
VERANTWORTLICH VOR ARBEITZBEGIHN ZU PRUFEN !**

*ALLE BETONAUSENTEILE MIT SYRODUR
NACH STATIK ZU VERKLEIDEN !*



ABKÜRZUNGEN

BA = Bodenaussparung
 BD = Bodendurchbruch
 BRH = Brüstungshöhe
 DD = Deckendurchbruch
 EL = Eigenleistung Bauherr
 FFB = Fertigfussboden
 FWV = Frischwasservert.
 GA = Glasausschnitt
 GR = Gurtroller
 HK = Heizkörper
 LG = Lüftungsgitter
 KD = Kanaldeckel
 KS = Kontrollschacht
 KSo = Kanalsohle

n.A.BL = nach Angabe Bauleit.
 n.A.BH = nach Angabe Bauherr
 RH = Raumhoch
 OK = Oberkante
 So = Sohle
 SWS = Senckrechter Wandschlitz
 RFB = Rohfussboden
 VW = Vormauerung
 v.UKRD = von Unterkante Rohdecke
 UK = Unterkante
 ü.RFB = über Rohfussboden
 WA = Wandaussparung
 WD = Wanddurchbruch
 WWS = Waager. Wandschlitz
 WM = Waschmaschine

ACHTUNG:
ROLL. WERDEN MIT DEN FENSTERN
GELIEFERT UND EINGEBAUT !



Beton



Porenbeton PPW2



Porenbeton PPW4-0,6

DIE WERKPLÄNE SIND NUR IN VERBINDUNG MIT
DER STATIK

Zeichnung	Dachgeschoss	
Gez. ado	Masstab 1:50	Plan Nr.: 4/6
Bauherr	Datum 11.10.2005	Index:
		Geprüft:

ALLE MÄRKE BEZIEHEN SICH AUF OKRFB !

**ALLE MAßE SIND AM BAU VOM
UNTERNEHMER/FACHBAULEITER/POLIER/MONTEUR
VERANTWORTLICH VOR ARBEITSBEGINN ZU PRÜFEN !**

**ALLE BETONAUSENTEILE MIT SYRODUR
NACH STATIK ZU VERKLEIDEN !**

**LEISTUNGSUMFANG NUR
NACH VERTRAG!**

DIE WERKPLÄNE SIND NUR IN VERBINDUNG MIT DER STATIK BZW. DEN STAT. PLÄNEN GÜLTIG !

