

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 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	9,00 m²	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/(m²a)
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 Terasse



Garten mit Gartenhaus

Exposé - Galerie

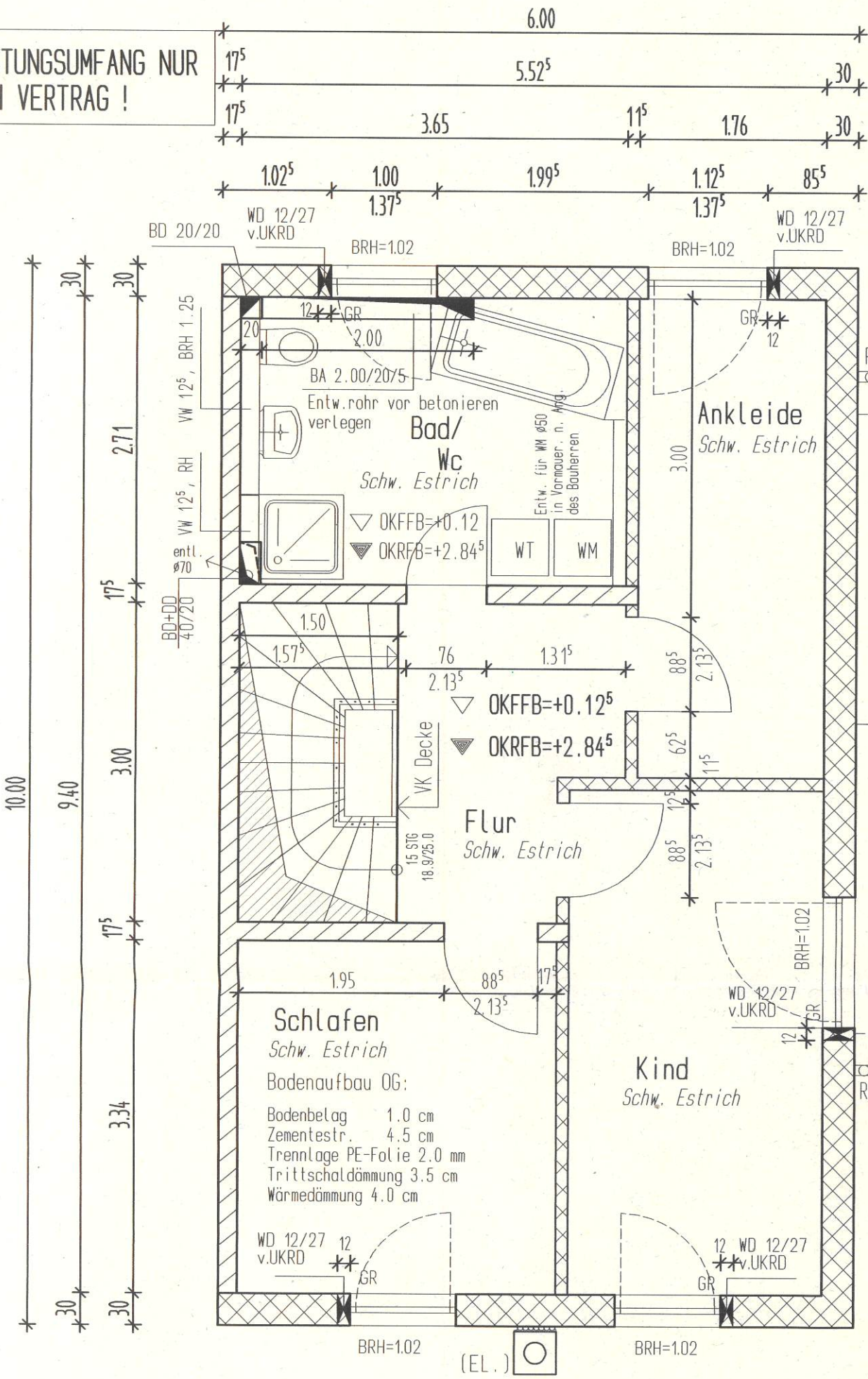


Blick in den Garten

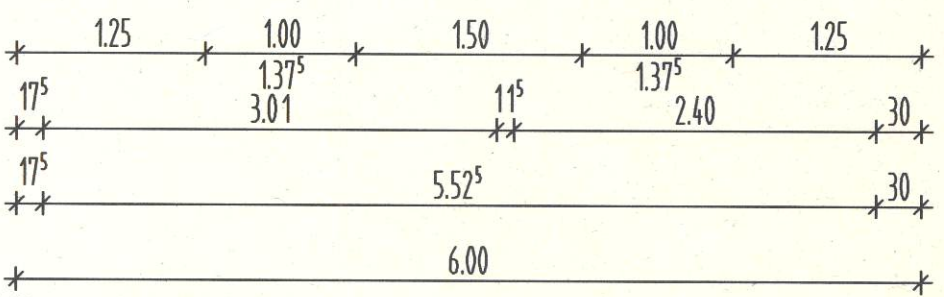
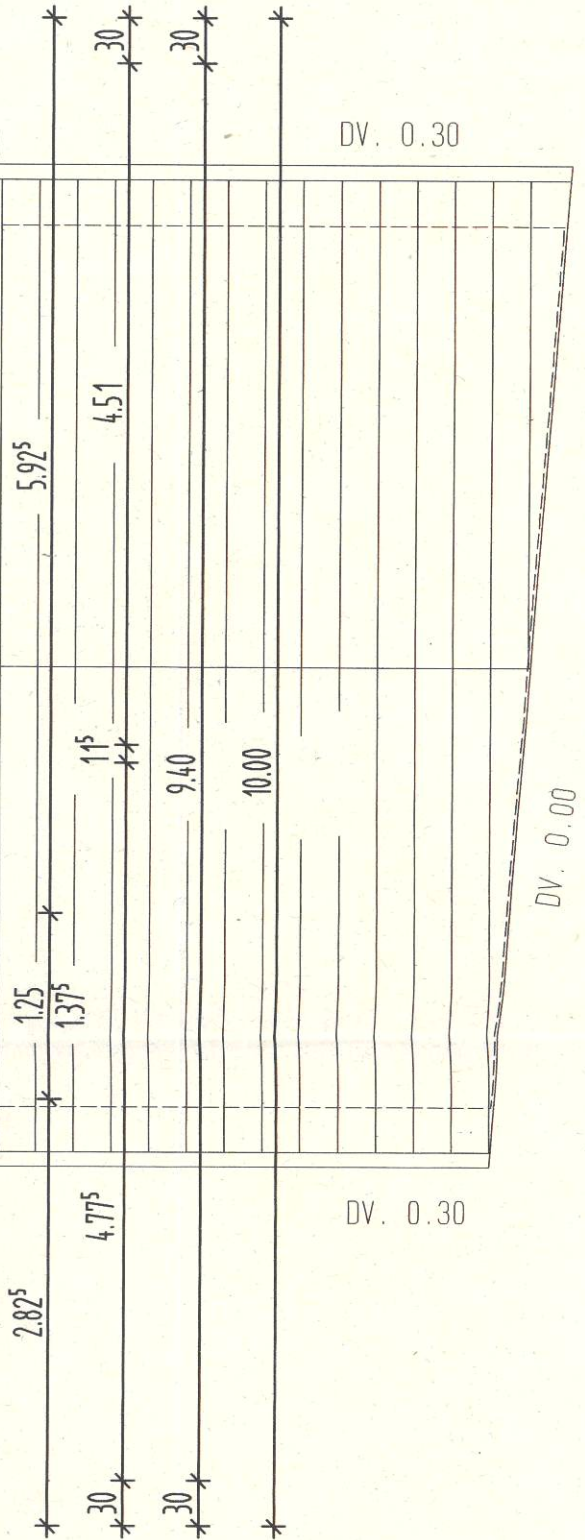
Exposé - Anhänge

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

LEISTUNGSUMFANG NUR
NACH VERTRAG !



ALLE MAßE BEZIEHEN SICH AUF OKRFB !
ALLE MAßE SIND AM BAU VOM
UNTERNEHMER/FACHBAULEITER/POLIER/MONTEUR
VERANTWORTLICH VOR ARBEITZBEGINN ZU PRÜFEN !
ALLE BETONAUSENTEILE MIT SYRODUR
NACH STATIK ZU VERKLEIDEN !



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

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 = 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

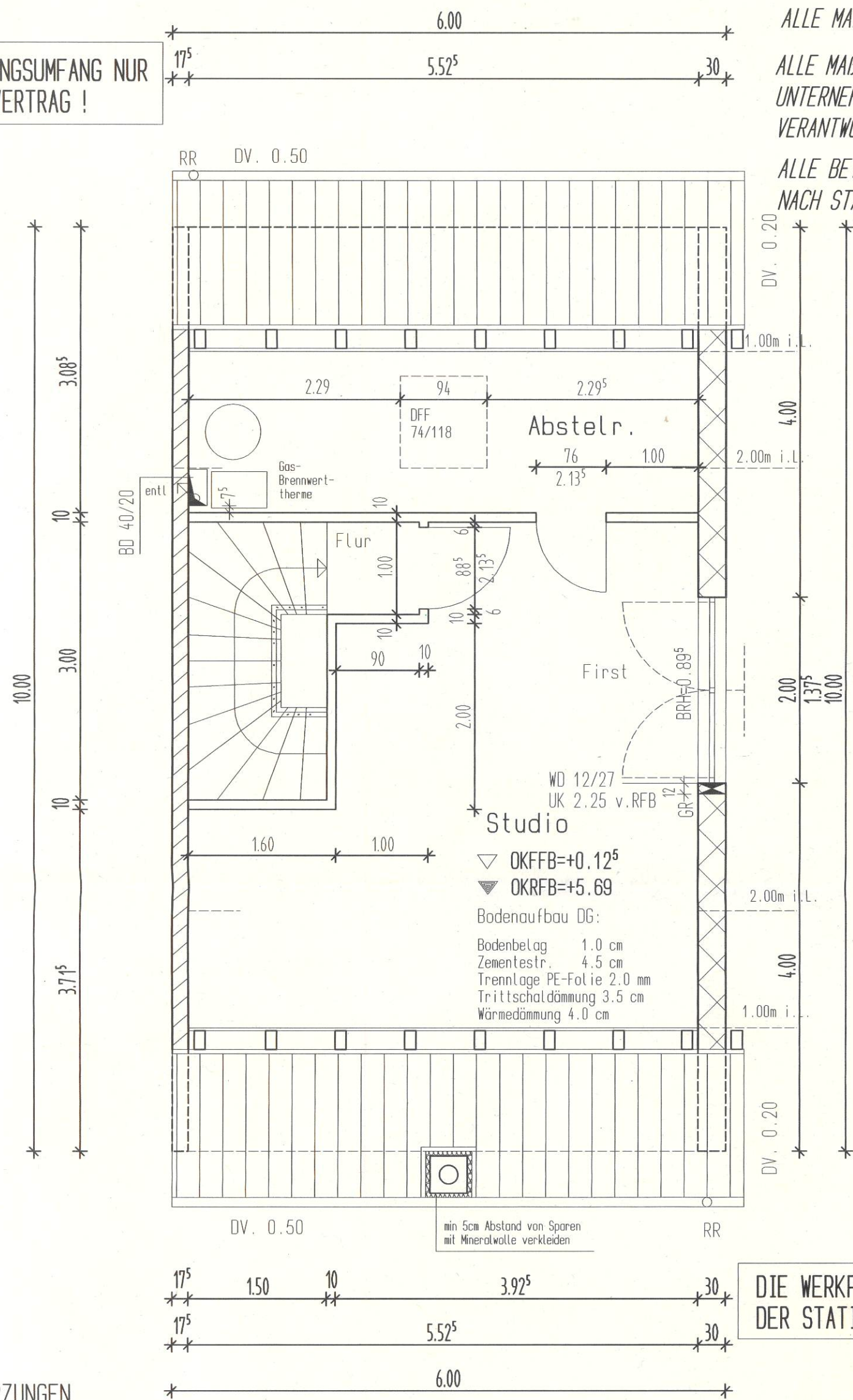
ACHTUNG:
ROLL. WERDEN MIT DEN FENSTERN
GELIEFERT UND EINGEBAUT !

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

Zeichnung Obergeschoss		
Gez. ada	Maßstab 1:50	Plan Nr.: 3/6
Bauherr	Datum 11.10.2005	Idex:
		Geprüft:

LEISTUNGSUMFANG NUR
NACH VERTRAG !

ALLE MAßE BEZIEHEN SICH AUF OKRFB !
ALLE MAßE SIND AM BAU VOM
UNTERNEHMER/FACHBAULEITER/POLIER/MONTEUR
VERANTWORTLICH VOR ARBEITZBEGINN ZU PRÜFEN !
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 = Gurtrollen
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 = Senkrechter Wandschlitz
RFB = Rohfussboden
VW = Vormauerung
v.UKRD = von Unterkante Rohdecke
UK = Unterkante
ü.RFB = über Rohfussboden
WA = Wandaussparung
WD = Wandschlitz
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

Dachgeschoss		
Gez. ado	Maßstab 1:50	Plan Nr.: 4/6
Bauherr	Datum 11.10.2005	Idex:
		Geprüft:

