

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Baden-Württemberg - Mühlacker ruhig gelegenes 3- Familienhaus mit Panoramablick



Objekt-Nr. OM-456217

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **627.400 €**

Ansprechpartner:  
Herr Ehmann

75417 Baden-Württemberg - Mühlacker  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	677,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Garagen	2
Zimmer	11,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Aussichtslage an der Enzschleife: Dieses sehr gepflegte Mehrfamilienhaus im Ortsteil Mühlhausen begeistert mit sehr ruhiger Lage und Panoramablick, schönem Garten und naturnaher Wohnatmosphäre

Die Hauptwohnung im oberen Geschoss mit 5 Zimmern:

- bemisst ca. 127 m<sup>2</sup> mit umlaufenden Balkonen in alle Himmelsrichtungen
- großzügiger und heller Wohn-/Essbereich
- Diele mit viel Platz und heimeligem Kaminofen
- zwei Schlafzimmer und ein Büro
- Einbauküche
- Bad und separate Toilette
- 2021 wurde das Badezimmer und alle Trinkwasserleitungen in dieser Wohnung erneuert

Diese Wohnung wird von mir selbst bewohnt, nach Absprache frei werdend

Die ca. 76 m<sup>2</sup> große 3 Zi-DG-Wohnung mit dem schönen Südbalkon ist vermietet

-- Wohn-/Essbereich, Diele, Schlafzimmer, Küche, Bad und separate Toilette.

Die 2 Zi-Garten-Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> ist ebenso gut vermietet

-Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Diele, Einbauküche

Gesamtmiete DG und UG mit 1 Garage zusammen ca. 1390 € kalt mit Steigerungspotential durch Indexmieten, bei Eigennutzung der Hauptwohnung.

Eine Gesamtvermietung würde ca. 2900 € mtl. erzielen.

Im UG befindet sich eine Waschküche und für jede Wohnung steht ein eigener großer Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnungen sind laut Teilungserklärung aufgeteilt.

Zu dem Objekt zählen zwei Garagen mit zusätzlich zwei Stellplätzen davor welche im Kaufpreis inbegriffen sind, sowie zwei Gartenhäuschen.

Ausstattung

gehobene Ausstattung mit

hochwertigen Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesenböden in Küchen, Bädern und Toiletten.

Die zwei große Garagen sind mit elektrischen Rolltoren ausgestattet.

Sonstiges

Innerhalb der letzten 15 Jahre umfangreiche Renovierungen

wie z.B. neue Balkone, Geländer, neuer Hof

2005 Anstrich Fassade

2009 neue Öl-Brennwert-Heizung

2021 Hauptwohnung neues Bad und neue Trinkwasserleitungen

Glasfaseranschluss wurde bis ans Haus verlegt und kann voraussichtlich noch dieses Jahr angeschlossen werden.

PROVISIONSFREIER Verkauf, privat an privat,

Makleranfragen nicht gestattet!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Im eigenen 3-Familien Haus, dank ordentlicher Meiteinnahmen, wesentlich günstiger wohnen als selbst zur Miete

## Lage

Ideal für Pendler liegt Mühlhausen idyllisch und zugleich verkehrsgünstig an der Enz. Der Ort, ein Stadtteil von Mühlacker, überzeugt mit historischem Charme rund um das Schloss aus dem Jahr 1522 sowie einem hohen Freizeitwert entlang des Enztalradwegs und der Enzschleife.

Für junge Familien stehen Kindergarten und Grundschule direkt vor Ort zur Verfügung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dank der guten Anbindung an B10 und B35 sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A8 und A81 ist Mühlhausen ideal für Berufspendler Richtung Stuttgart, Karlsruhe und Pforzheim. Der Bahnhof Vaihingen/Enz mit ICE- und Regionalzuganbindung ist in kurzer Zeit erreichbar, von dort z.B. in 17 Minuten HBF-Stuttgart.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

