



Verkauft wird ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Am Leithenberg 20, in 08132 Mülsen, Baujahr 1995

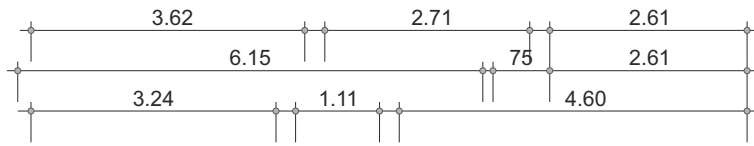
Gemarkung	Thurm
Flurstück	612
Grundstücksfläche	556.05 m ²
Gebäudegrundfläche	132.26 m ²
Garage	35.0 m ²
Stockwerke	UG / EG / OG
Wohnungen	2
Wohnfläche Wohnung 1	120.42 m ² (Hauptwohnung)
Wohnfläche Wohnung 2	65.71 m ² (Einliegerwohnung)
Wohnfläche insgesamt	186.13 m ²
Nutzfläche	115.44 m ²
Gesamtfläche	301.57 m ²
Energie- Klasse	C = "Energetisch gut modernisiert"
Freie Wohnung	Wohnung 1 (Hauptwohnung)
Vermietete Wohnung	Wohnung 2 (Einliegerwohnung)
Mieteinkünfte 2025	400 Euro pro Monat, bzw. 4.800 Euro pro Jahr Kaltmiete + Nebenkosten 155 Euro pro Monat.
Wärme	Buderus Luft-Wärmepumpe mit Solarthermie Warmwasser- und Heizungsunterstützung Bj. 2011
Fotovoltaikanlage	ca. 10,84 kWp, Bj. 2011, Einspeisevergütung nach EEG ca. 30 ct bei Eigenverbrauch 25 ct
Einkünfte Fotovoltaik	ca. 200,- mtl. Durchschnittswert, schwankend, je nach Jahreszeit

Verkaufspreis

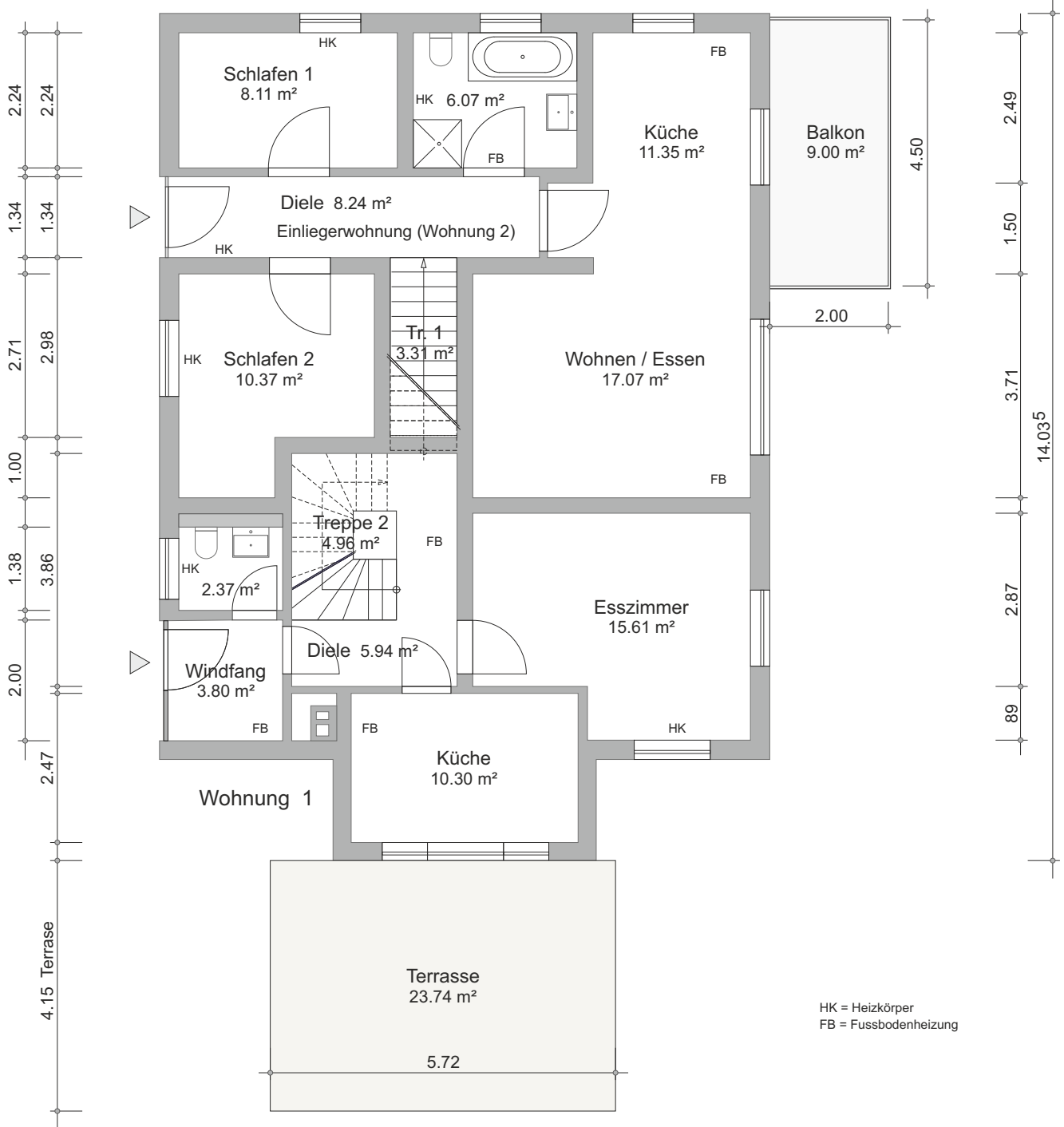
Preis	590.000,- Euro
Preis pro m ²	590.000,- Euro / 186.13 m ² = 3.170,- Euro
Verkaufsnebenkosten für Notar, Grundbucheintrag usw. trägt der Käufer	



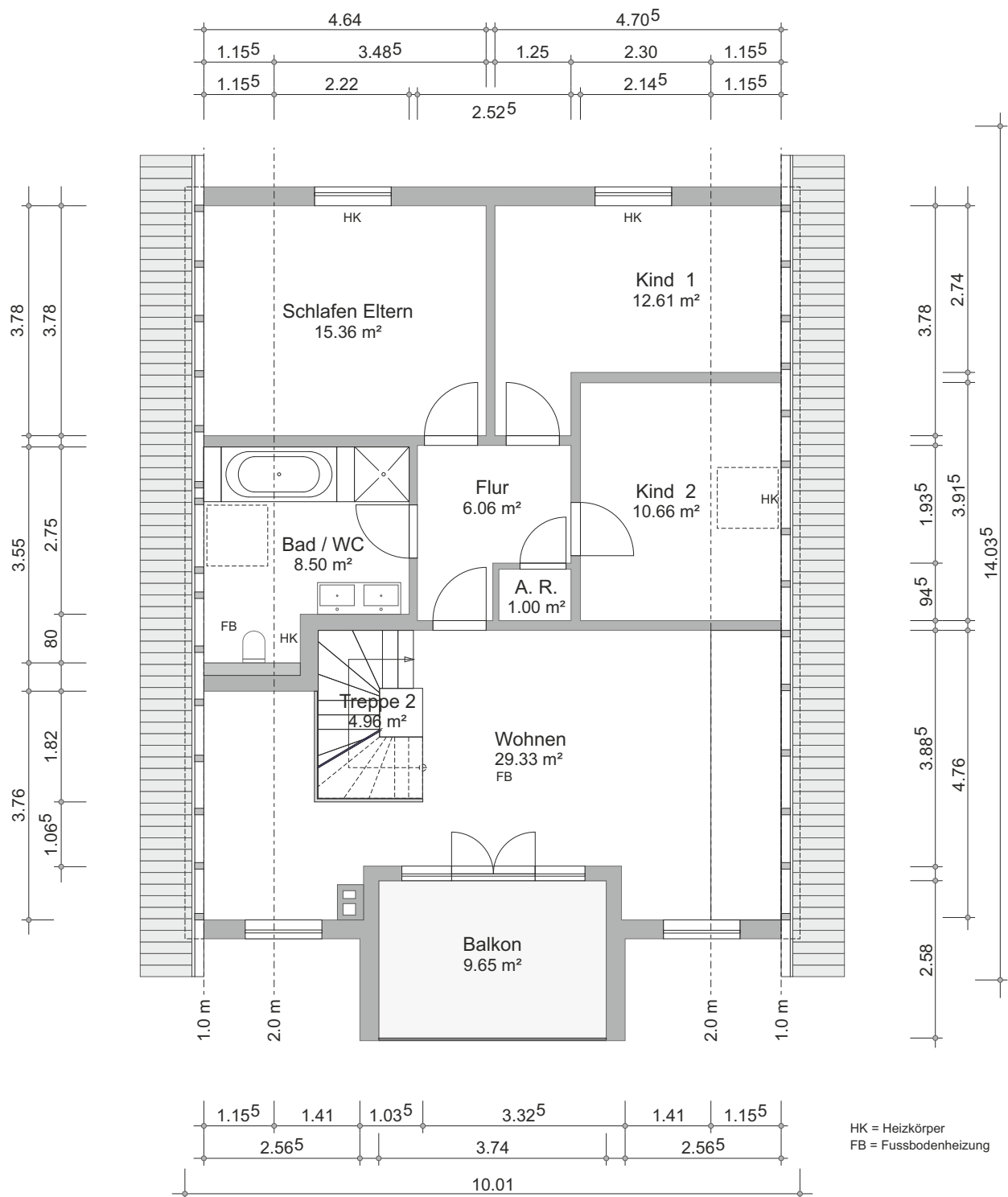
Lageplan: Am Leithenberg 20, in 08132 Mülheim M. 1:1000



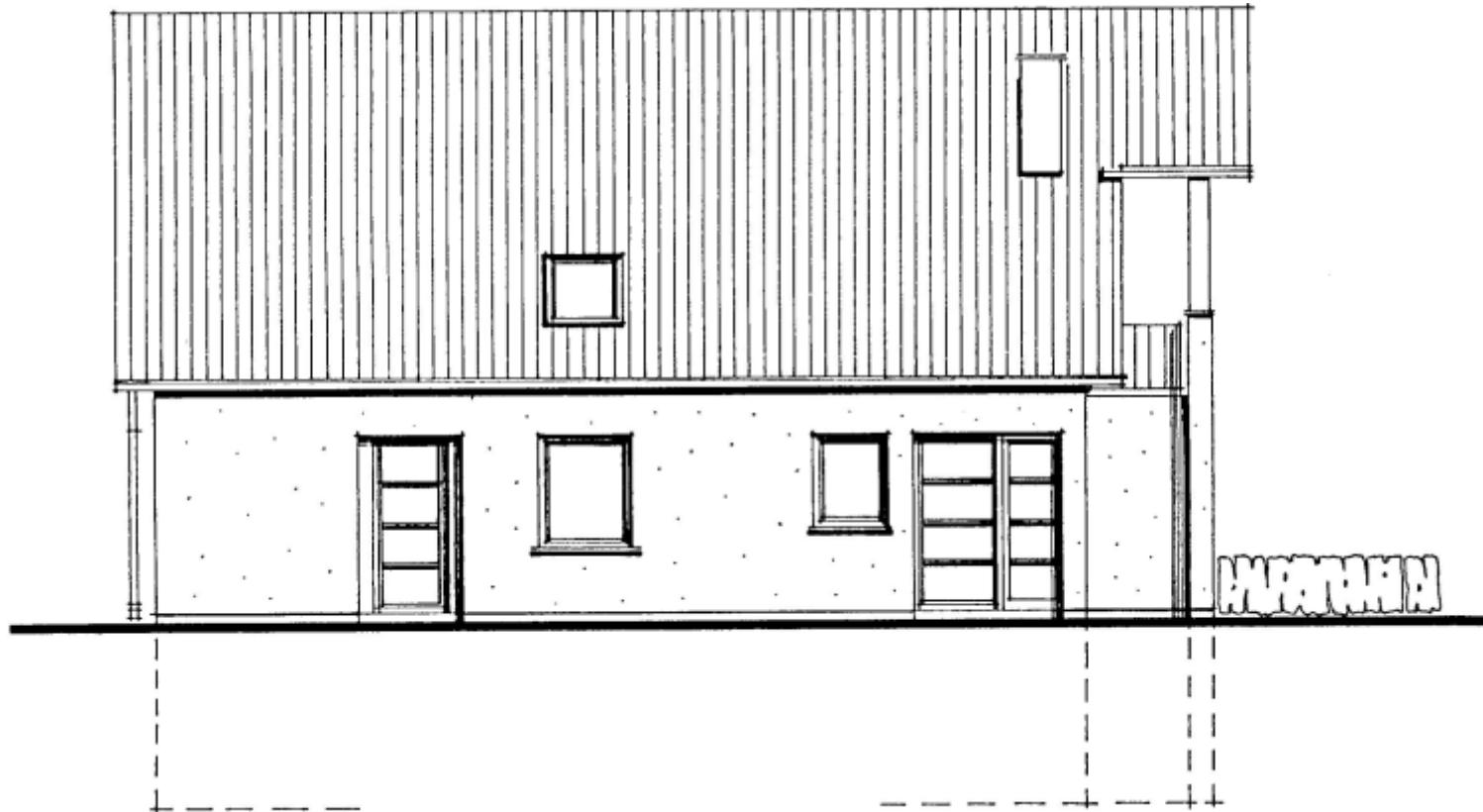
Wohnung 2



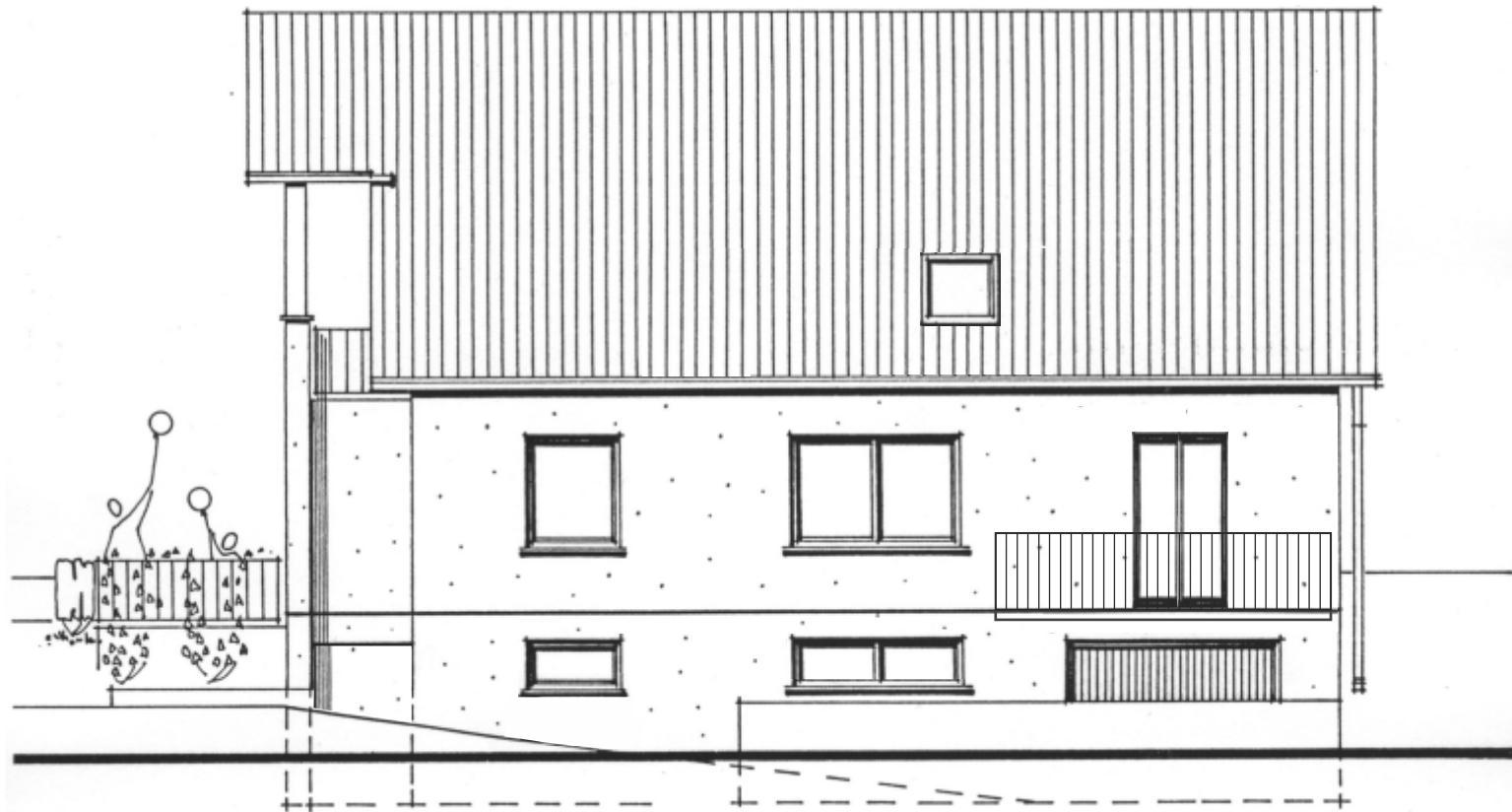
Erdgeschoss Grundriss
M. 1:100



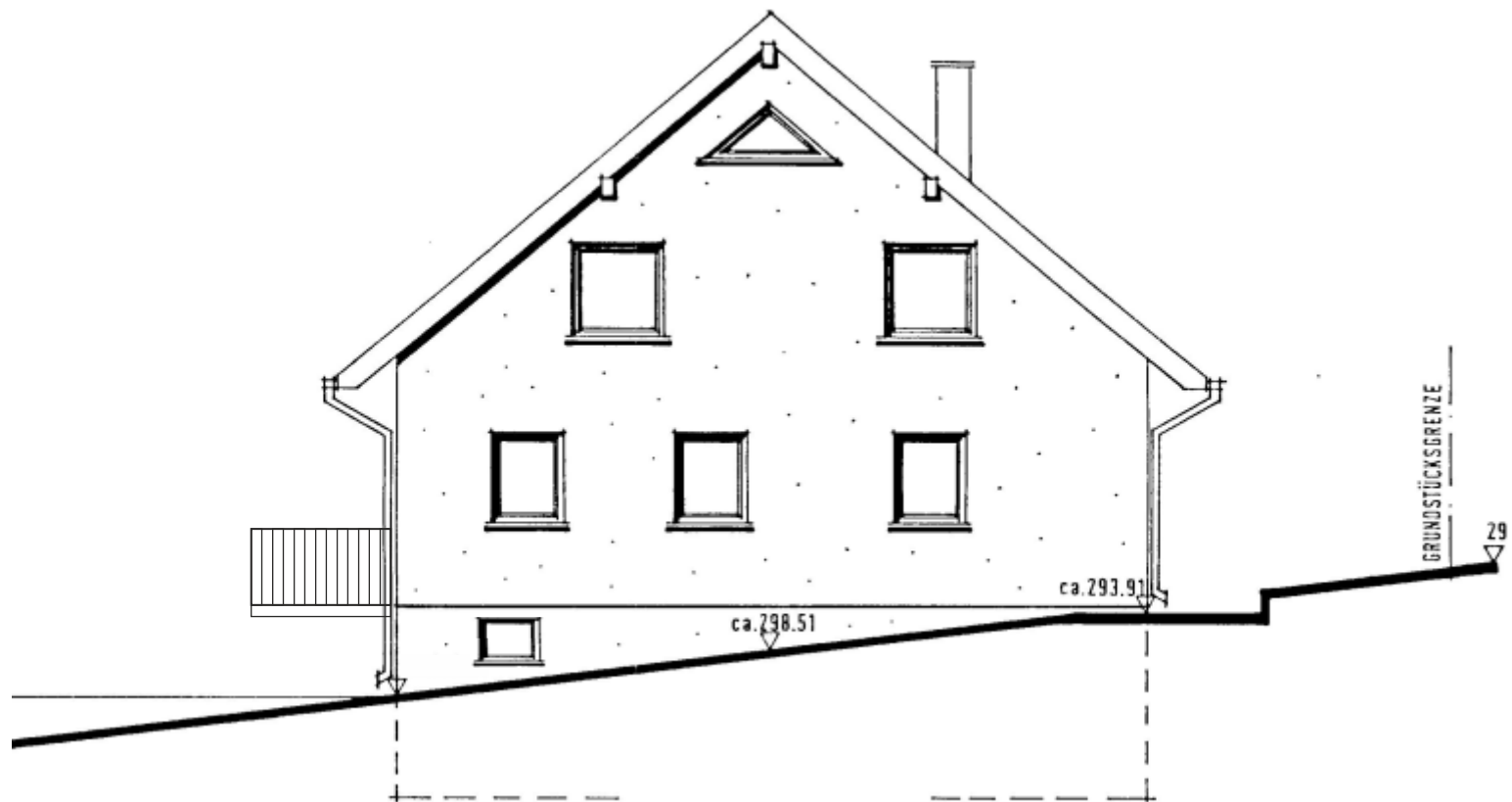
Obergeschoss Grundriss
M. 1:100



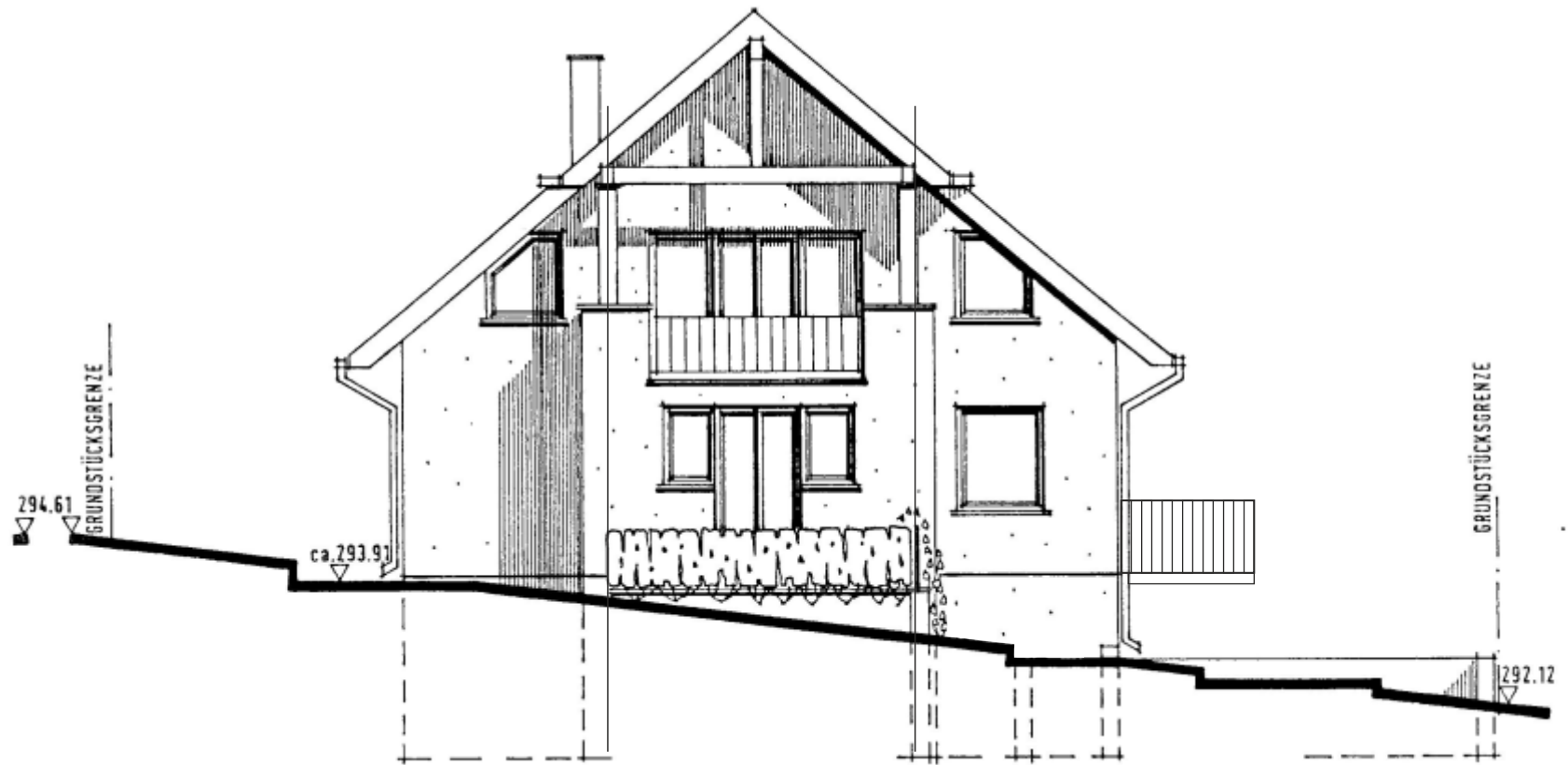
Seitenansicht Nordwest
M. 1:100



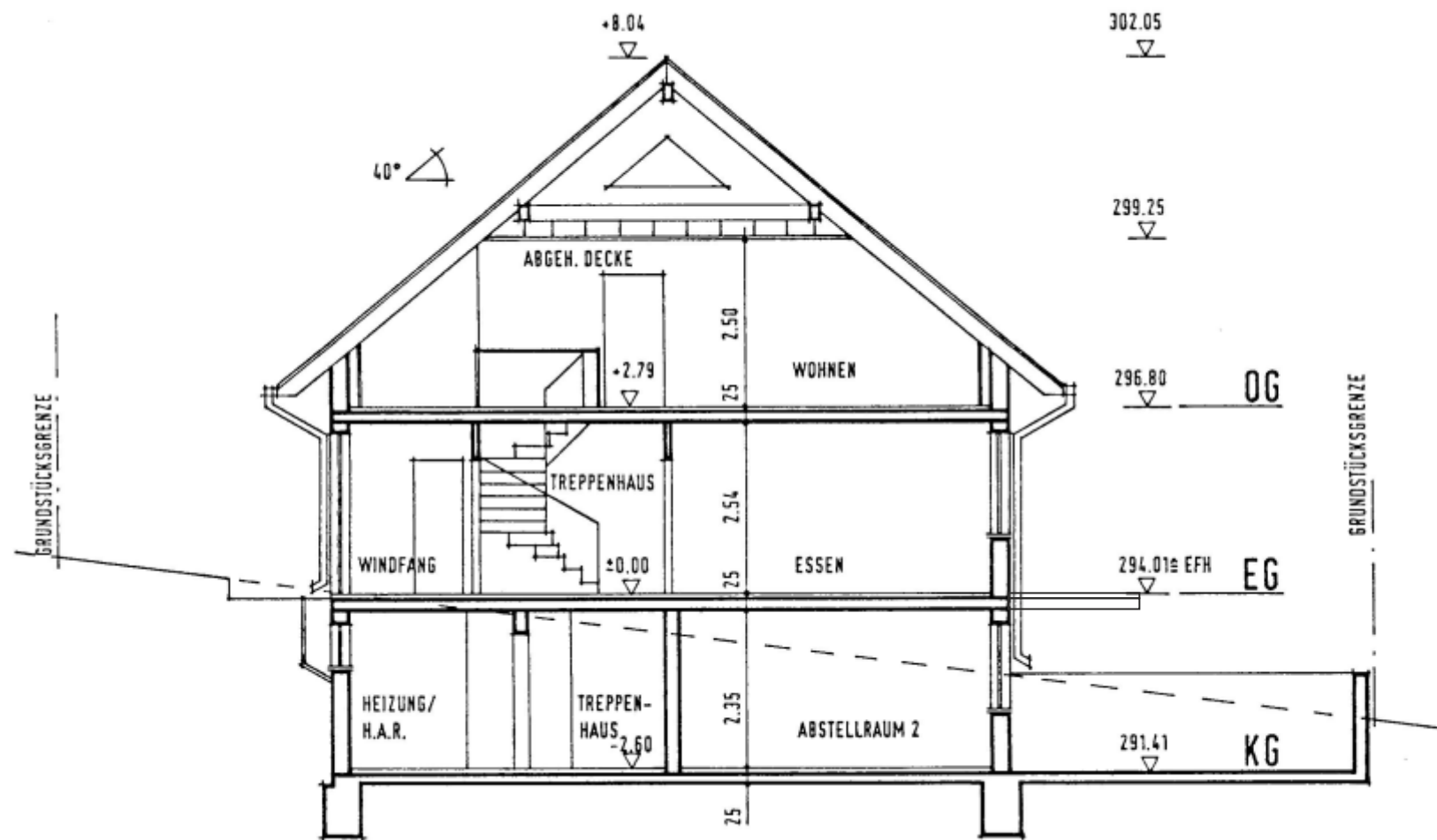
Seitenansicht Südost
M. 1:100

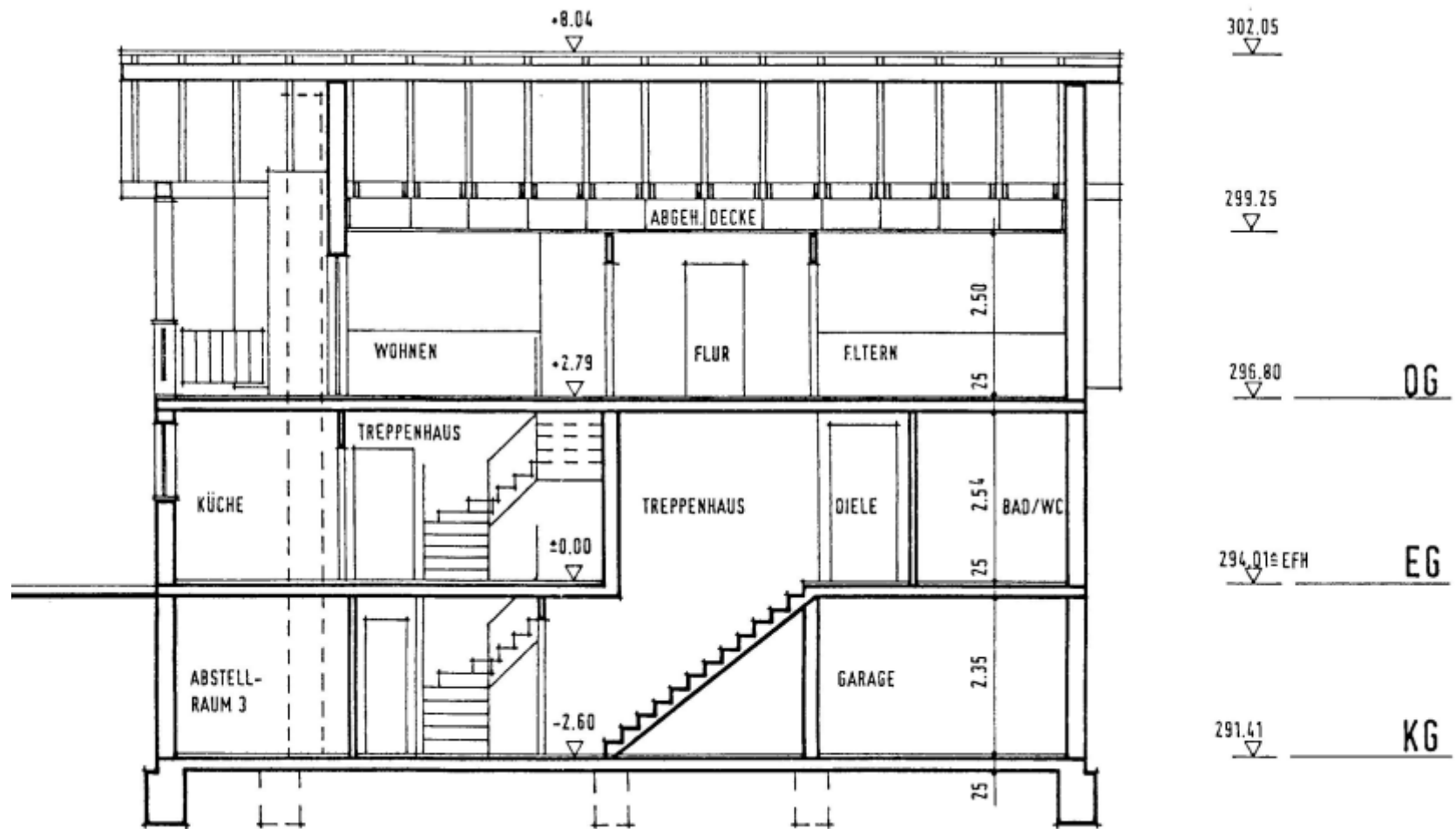


Giebelansicht Nordost
M. 1:100



Straßenansicht Südwest
M. 1:100





Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Am Leithenberg 20, in 08132 Mülsen

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283

UNTERGESCHOSS

UG	Garage	9,41 m	3,72 m	35,0 m²
UG	Hobbyraum	3,24 m	2,71 m	8,78 m ²
		1,59 m	1,035 m	1,65 m ²
				10,43 m²
UG	Kellergang	1,24 m	3,76 m	4,66 m²
UG	Abstellraum 1	3,20 m	3,76 m	12,03 m²
UG	Waschraum	1,72 m	1,875 m	3,23 m ²
		2,60 m	1,875 m	4,88 m ²
				8,10 m²
UG	Treppenhaus 1	1,11 m	3,87 m	4,30 m²
UG	Treppenhaus 2	1,37 m	1,01 m	1,38 m ²
		2,74	1,76	4,82 m ²
				6,21 m²
UG	Abstellraum 2	4,59 m	2,985 m	13,70 m ²
		2,70	0,71	1,92 m ²
				15,62 m²
UG	Heizung	3,76 m	2,88 m	10,83 m²
UG	Nutzfläche gesamt			107,17 m²

ERDGESCHOSS

EG	Treppenhaus 1	Wohnung 2	1,11 m	2,98 m	3,31 m ²
EG	Treppenhaus 2	Wohnung 1	1,79 m	2,77 m	4,96 m ²
EG	Diele	Wohnung 1	1,06 m	2,76 m	2,93 m ²
			2,74	1,10	3,01 m ²
					10,90 m ²

EG	Nutzfläche im Erdgeschoss				14,21 m ²
----	---------------------------	--	--	--	----------------------

EG	Einliegerwohnung	Wohnung 2			
EG	Diele		6,15 m	1,34 m	8,24 m ²
EG	Schlafen 1		3,62 m	2,24 m	8,11 m ²
EG	Schlafen 2		3,24 m	2,71 m	8,78 m ²
			1,59	1,00	1,59 m ²
					10,37 m ²
EG	Bad / WC		2,71 m	2,24 m	6,07 m ²
EG	Küche		2,61 m	3,995 m	10,43 m ²
			0,75 m	1,235 m	0,93 m ²
					11,35 m ²
EG	Wohnen / Essen		4,60 m	3,71 m	17,07 m ²
EG	Balkon	50%	4,50 m	2,00 m	4,50 m ²
EG	Wohnfläche gesamt	Wohnung 2			65,71 m ²

EG	Große Wohnung	Wohnung 1			
EG	Windfang		1,90 m	2,00 m	3,80 m ²
EG	WC		1,72 m	1,38 m	2,37 m ²
EG	Küche		3,76 m	2,74 m	10,30 m ²
EG	Esszimmer		4,60 m	2,87 m	13,20 m ²
			2,70 m	0,89 m	2,40 m ²
					15,61 m ²
EG	Wohnfläche	Wohnung 1			32,08 m ²

OBERGESCHOSS

Wohnung 1

OG	Schlafen Eltern			3,485 m	3,78 m	13,17 m ²
	Schräge	50%		1,155	3,78	2,18 m ²
						15,36 m²
OG	Kind 1			1,25 m	3,78 m	4,73 m ²
				2,30	2,74	6,30 m ²
	Schräge	50%		1,155	2,74	1,58 m ²
						12,61 m²
OG	Kind 2			2,145 m	3,915 m	8,40 m ²
	Schräge	50%		1,155	3,915	2,26 m ²
						10,66 m²
OG	Bad / WC			2,22 m	2,750 m	6,11 m ²
				0,43	0,80	0,34 m ²
	Schräge	50%		1,155	3,55	2,05 m ²
						8,50 m²
OG	Flur			2,525 m	1,935 m	4,89 m ²
				1,24	0,945	1,17 m ²
						6,06 m²
OG	Abstellraum			1,185 m	0,845 m	1,00 m²
OG	Wohnraum			3,325 m	3,875 m	12,88 m ²
				1,41	4,76	6,71 m ²
				1,035	1,055	1,09 m ²
				1,41	1,94	2,74 m ²
	Kamin abgezogen			0,37	0,58	-0,21 m ²
				0,66	1,82	1,20 m ²
	Schräge	50%		1,155	3,76	2,17 m ²
	Schräge	50%		1,155	4,76	2,75 m ²
						29,33 m²
OG	Balkon		50%	3,74 m	2,58 m	4,82 m²

OG Wohnfläche

Wohnung 1

88,34 m²

ZUSAMMENSTELLUNG

UG	Gesamtfläche / Nutzfläche			107,17 m ²
EG	Nutzfläche			8,27 m ²
EG + UG	Gesamte Nutzfläche			115,44 m²
EG	Wohnfläche Einliegerwohnung	Wohnung	2	65,71 m ²
EG	Nutzfläche Einliegerwohnung	Wohnung	2	3,31 m ²
EG	Gesamtfläche Einliegerwohnung	Wohnung	2	69,02 m²
EG	Wohnfläche	Wohnung	1	32,08 m ²
EG	Nutzfläche	Wohnung	1	4,96 m ²
EG	Hauptwohnung	Wohnung	1	37,04 m²
EG	Gesamtfläche	Wohnung	1 + 2	106,06 m²
OG	Gesamtfläche	Wohnung	1	88,34 m²
EG + OG	Gesamtfläche	Wohnung	1 + 2	194,39 m²
EG	Wohnfläche	Wohnung	1	32,08 m ²
OG	Wohnfläche	Wohnung	1	88,34 m ²
EG + OG	Gesamtfläche Hauptwohnung	Wohnung	1	120,42 m²
UG	Gesamtfläche			107,17 m ²
EG	Gesamtfläche			106,06 m ²
OG	Gesamtfläche			88,34 m ²
UG / EG / OG	Gesamtfläche			301,57 m²

Aufgestellt: Stuttgart den 21.08.2025



Christian Bischoff
Dipl. Ing.(FH) Innenarchitektur
Schützenstr. 13
70182 Stuttgart
Tel. 0711 - 3000-300