



## 92360 Mühlhausen

# Charmante Doppelhaushälfte mit Gartenidylle! Mühlhausen



**310.000 €**

Kaufpreis

**92,23 m²**

Wohnfläche

**335 m²**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92,23 m²
Nutzfläche	47,52 m²
Grundstücksfläche	335 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	4

### Zustand

Baujahr	1990
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	310.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
----------------	------

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	13
---------------	----



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓



## Beschreibung

+++ Wir sind ab dem 24.12.2025 bis einschließlich 06.01.2026 im Weihnachtsurlaub. Gerne dürfen Sie uns eine Anfrage zusenden. Ab Mittwoch, 07.01.2026 sind wir zu den gewohnten Geschäftszeiten wieder für Sie da. Wir wünschen Ihnen frohe Weihnachten und ein gesundes neues Jahr. +++

### Das Wohnhaus:

- Klassische Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage, die sich harmonisch in die gewachsene Nachbarschaft einfügt und ein bodenständiges, gepflegtes Erscheinungsbild vermittelt
- Ein Zuhause mit überschaubarer, gut durchdachter Größe, ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnlichkeit und Alltagstauglichkeit legen
- Grundstücksfläche ca. 335 m<sup>2</sup> – pflegeleicht und dennoch mit ausreichend Platz für Garten, Terrasse und entspannte Stunden im Freien
- Solide Massivbauweise (36,5 cm Wandstärke) aus dem Baujahr 1990, die für Beständigkeit, ein angenehmes Raumklima und langlebige Qualität steht
- Wohnfläche ca. 92,23 m<sup>2</sup>, sinnvoll aufgeteilt und ergänzt durch ca. 47,52 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss
- Der Garten bietet eine angenehme, private Rückzugsmöglichkeit und erweitert den Wohnraum nach draußen – ideal für Ruhe, Freizeit oder gemeinsames Verweilen
- Garage mit elektrischem Torantrieb, komfortabel und direkt dem Haus zugeordnet
- Moderne Photovoltaikanlage (2024) mit 11,25 kWp und 10 kW Speicher – für einen bewussteren Umgang mit Energie und langfristige Kostenvorteile
- Effiziente Fernwärmeversorgung – komfortabel, wartungsarm und zeitgemäß

### Das Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Bezug zum Garten und angenehmem Übergang nach draußen
- Offener Essbereich als Mittelpunkt des täglichen Familienlebens
- Küche mit moderner Einbauküche (2020)
- Flur mit Garderobenbereich
- Gäste-WC

### Das Obergeschoss:

- Schlafzimmer und weiteres Zimmer – ruhig gelegen und vielseitig nutzbar
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne, funktional und zeitlos gestaltet

### Das Dachgeschoss:

- Zusätzlich nutzbarer Bereich, ideal als Stauraum oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten

### Das Untergeschoss:

- Großzügiger Hobby- bzw. Lagerraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Hauswirtschafts- und Technikbereich

### Renovierungen / Erneuerungen:

- 2000 / 2005 Fernwärmeanschluss (Fa. Burkhardt)
- 2005 Gartenschuppen
- 2007 Neue Kunststofffenster (2-fach verglast)
- 2020 Neue Einbauküche
- 2020 Neue Fußböden (außer Fliesen)
- 2024 Photovoltaikanlage inkl. Speicher
- 2025 Neue Innentüren

### Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung



Fazit: Wer ein solides, gepflegtes Zuhause in ruhiger Lage sucht, findet hier eine klassische Doppelhaushälfte mit durchdachter Größe, moderner Technik und angenehmem Wohnumfeld zum fairen Kaufpreis. Ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Ruhe, Nachhaltigkeit und langfristige Wohnqualität legen.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

---

- Ruhige Wohnstraße am Kanalweg – eine angenehm entspannte Lage mit wenig Verkehr, ideal zum Ankommen
- Familienfreundliches Umfeld – gewachsene Nachbarschaft mit ruhigem, angenehmem Charakter
- Natur direkt vor der Haustür – Spazier- und Radwege entlang des Kanals sowie Felder und Grünflächen in unmittelbarer Nähe
- Hoher Freizeitwert – Natur, Bewegung und Erholung im Alltag selbstverständlich integriert
- Gute Anbindung – schnelle Wege innerhalb Mühlhausens sowie Richtung Neumark
- Angenehme Ortsstruktur – ländlich geprägt, mit guter Grundversorgung und Nähe zur Stadt
- Sichere, harmonische Nachbarschaft – ein Umfeld, in dem man sich dauerhaft wohlfühlt

## Sonstige Angaben

---

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.





**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN





















