



92360 Mühlhausen

EINFAMILIENHAUS MIT HERRLICHEM GARTEN! Mühlhausen - Greißelbach



498.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

575 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	575 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	1

Zustand

Baujahr	2002
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	498.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2002
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----



Ausstattung

Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

Küche

- Einbauküche ✓

Stellplatzart

- Garage ✓



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Schmuckes Einfamilienhaus mit individueller Note
- Wohnfläche ca. 140 m², 5 Zimmer + Studio
- Gepflegter Gesamtzustand – Baujahr 2002
- Fertighaus Lux, prämierter und bewährter Fertighaushersteller
- Zeitlose Architektur, EG + DG + UG, UG in Massivbau
- Herrlicher Garten mit wertigem Gartenhaus und diversen Nebengebäuden, ideal für Kind & Kegel und mehr
- Doppelgarage in XXL mit direkten Hauszugang

Das Erdgeschoss:

- Wohnfläche ca. 85 m², Wohnen, Küche, Essen, Schlafen, Bad, Terrasse
- Lichtdurchfluteter Wohnflair
- Großzügiges Wohnen & geschützte Sonnenterrasse
- Wertige Einbauküche mit alles E-Geräte inklusive
- Büro oder Schlafen ermöglicht Leben auf einer Ebene
- Helles, modernes Bad mit Fenster
- Freundliche Diele + Garderobenbereich
- Geräumiger Flur als Windfang

Das Dachgeschoss:

- Die Schlafetage mit Bad
- Wohnfläche ca. 56 m² plus Studio
- 3 großzügige Schlafzimmer
- Familienbad in Volllausstattung – Wanne & Bad
- Ausgebautes Studio – in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt

Das Untergeschoss:

- Voll ausgebaut – teilweise in Wohnqualität
- Büroraum mit Tageslicht
- Wirtschaftsraum + Toilette
- Lager + Technikraum

Sonstiges:

- Massives, wertiges Gartenhaus in Vollholz – ideal für Jung & Alt – zweites Wohnzimmer
- Weiters Gerätehaus mit variablen Nutzungsmöglichkeiten
- Herrliche, individuelle Gartengestaltung
- Doppelgarage in XXL mit elektrischen Torantrieb
- Hybrid-Heizung - 1x Pelletofen im UG + Holzofen im EG

Energieausweis:

- E.A in Vorbereitung

Fazit: Wer ein schönes Zuhause für seine Familie in einem ruhigen und angenehmen Umfeld sucht, die Großzügigkeit des Hauses erkennt, die individuelle Note des gesamten Anwesens schätzt, hat JETZT die Gelegenheit den Traum zu verwirklichen!

Lage

- Ruhiges Siedlungsgebiet mit angenehmer Nachbarschaft
- Mühlhausen-Greißelbach



- Ortsrandlage, Grund ca. 575 m², voll erschlossen
- Spielplatz für Kinder im Ort
- 4 km Gemeindezentrum Mühlhausen
- Am Rande des Naturparks Altmühltal – umgeben vom alten Ludwig-Donau-Kanal und neuen Main-Donau-Kanal verbunden mit großem Freizeitangebot (Angebot und Bootfahren), traditionellen Kirchweihen, Oldtimertreffen, aktives Vereinsleben
- Alles da – alles nah: Supermärkte, Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheken
- Sehr gute Infrastruktur und leistungsfähige Mittelstandsunternehmungen am Ort – Fa. Max Bögl, Fa. Dehn, Fa. Burkhardt u.v.m.

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















