



92360 Mühlhausen

LEIDENSCHAFT FÜR WOHNEN UND LEBEN! ELEGANT - EDEL - ANSPRUCHSVOLL



1.050.000 €

Kaufpreis

292 m²

Wohnfläche

1458 m²

Grundstücksfläche

6,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: +49 9184 1659

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	292 m ²
Grundstücksfläche	1.458 m ²
Zimmer	6,5
Badezimmer	4
separate WCs	2

Zustand

Baujahr	1993
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.050.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1993
----------------	------

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Swimmingpool ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Anwesen:

- Großzügiger, villenartiger Wohnflair
- Highlight: Architektur & Bauqualität & Ausstattung
- Stilvolle, ansprechende Architektur – Architekt Theo Nutz
- Baujahr 1993, 1-A Qualität, sehr gepflegt
- Massivbauweise Ziegel, guter energetischer Wert
- Wohnfläche gesamt ca. 292 m² + Terrassen

Das Erdgeschoss:

- Ein Traum für Individualisten und Design-Liebhaber mit hohem Anspruch für Charme & Gemütlichkeit
- Nettowohnfläche ca. 168 m² – Gut getrennt und optimal verbunden
- Wohnen & Kochen & Essen ca. 65 m²
- Eltern-Schlafen mit Ankleide ca. 40 m²
- Eltern-Bad in hochwertiger Vollaussstattung
- Schwimmbad mit Gegenstromanlage und Dusche, Nutzfläche ca. 78 m²
- Besondere Note durch die großen Fenster-Schiebeelemente, beeindruckende Terrassen und geschütztem Garten
- Offenes, einladendes Foyer mit edlem Granit-Steinboden
- Gourmet-Einbauküche (Design Horst Müller) in Kirschholz und Messingelementen mit Gaggenau und Miele Geräten inklusive
- Ergänzend: Hauswirtschaftsraum, Speisekammer, Garderobe und direktem Zugang zur geräumigen Doppelgarage

Das Obergeschoss:

- Nettowohnfläche ca. 124 m² (ohne Terrasse) – die Etage für Kind, Gäste und mehr
- Drei geräumige, technisch gut ausgestattete Zimmer, komplettiert mit Familienbad in Vollaussstattung und ein Duschbad
- Sonnige Dachterrasse ca. 33 m²
- Zwei gedämmte Räume mit ca. 135 m² als Reserve, sind für den Ausbau vorbereitet

Das Untergeschoss:

- Nutzfläche ca. 223 m², teilweise Wohnqualität
- Heimkino ca. 40 m²
- Lagerräume und Technikräume für Heizung und Schwimmbad
- Ölzentralheizung Fa. Viessmann Baujahr 1993 gepflegt und gewartet für Fußbodenheizung und Wandheizkörper

Sonstiges:

- PV-Anlage 7,095 kWp Jahr 2013
- Schwimmbadtechnik Jahr 2021
- Doppelgarage in XXL mit elektrischen Torantrieb
- Separater Geräteschuppen

Energetische Daten:

- B, 122,14 kWh, Öl, Baujahr 1993, Klasse D

Fazit: Wer ein herrliches Anwesen als ländliches Domizil für seine Familie sucht, die Symbiose von geschützter Natur und hoher Wohnqualität liebt, die besondere Atmosphäre des Wohnens und die Wertigkeit des Bauwerks schätzt, hat JETZT ein klasse Angebot!

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



Lage

- Herrliche, unverbaubare Südrandlage
- Angenehme Nachbarschaft
- 92360 Mühlhausen
- Grund ca. 1458 m², ruhig und sonnig
- Mühlhausen an der Sulz am Rande des Naturparks Altmühltal www.muehlhausen-sulz.de
- Sehr gute Infrastruktur, Alles da – alles nah!
- Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schule
- Hoher Erholungs- und Freizeitwert am Main-Donau-Kanal, Golfdorado mit 4 Golf-Clubs
- Gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen
- 12 km Stadt Neumarkt
- 18 km Beilngries
- 53 km Nürnberg
- 75 km Regensburg
- 130 km München

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





Vorhof

Eingang

Doppelgarage

PV-Anlage



Gartenhaus

Gartenanlage

Schwimmhalle

Südterrasse

Dach-Terrasse

Frühstück-Terrasse











