



## 92360 Mühlhausen

Herrliches Familiendomizil - sofort frei,  
Ästhetik & Zweckmäßigkeit & Preis überzeugen!  
Mühlhausen - Greißelbach



**448.500 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**575 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

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	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	575 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	448.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2002

### Zustand

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

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Bad

Wanne

✓

Dusche

✓

### Küche

Einbauküche

✓

### Stellplatzart

Garage

✓



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Schmuckes Einfamilienhaus mit individueller Note
- Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer + Studio
- Gepflegter Gesamtzustand – Baujahr 2002
- Fertighaus Lux, prämiert 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> plus Studio
- 3 großzügige Schlafzimmer
- Familienbad in Vollausrüstung – Wanne & Bad
- Ausgebautes Studio – in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt

### Das Untergeschoss:

- Voll ausgebaut – teilweise in Wohnqualität
- Büraum 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:

- Verbrauchsausweis, 107,6 kWh, Strom/Pellet/Holz, 2002, Klasse D

### 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 m<sup>2</sup>, voll erschlossen
- Spielplatz für Kinder im Ort
- 4 km Gemeindezentrum Mühlhausen
- Am Rande des Naturparks Altmühltaal – 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















