

Mühlhausen

# Bungalow mit weitläufigem Grundstück, Garage und Carport in Mühlhausen

CODE DU BIEN: 25130040\_dp



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147,76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 7.151 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25130040_dp
Surface habitable	ca. 147,76 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	1.650.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	332.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen**

## Une première impression

Eine außergewöhnliche Gelegenheit ist dieses Immobilienangebot in Mühlhausen. Das weitläufige Grundstück von ca. 7.151m<sup>2</sup> wurde 1980 mit einem Fertighaus-Bungalow bebaut, der mit 148m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf fünf Zimmern viel Raum für die Erfüllung Ihrer Wohnträume bietet. Ihr neues Zuhause liegt blickgeschützt am Ende einer eigenen Zufahrt und stellt so den idealen Rückzugsort für Sie und Ihre Lieben dar.

Sie betreten das Haus über eine geräumige Diele mit Platz für eine separate Garderobe. Linker Hand gelangen Sie in den großzügigen und offen angelegten Wohn-, Ess- und Kochbereich, der sich mit seiner hellen und freundlichen Atmosphäre einladend präsentiert. Hier verbringen Sie gemütliche Stunden mit der Familie beim gemeinsamen Kochen, Essen und Spielen oder genießen nach einem langen Tag Ihren Feierabend. Die moderne Einbauküche verfügt über viel Stau- und Arbeitsfläche und ist im Kaufpreis inkludiert. Das Gebäude verfügt im Weiteren über vier Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen einrichten können. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Doppelwaschbecken ausgestattet und bietet Ihnen dank seiner Größe viel Komfort. Ein Gäste-WC und ein Heizraum komplettieren den Grundriss.

Der riesige, naturbelassene Garten mit gewachsenem Bestand wurde immer gepflegt und ist ein Paradies für Naturfreunde, Hobbygärtner, Kinder und Haustiere. Von der kompletten Rückseite des Hauses können Sie sich dank großer Fensterfronten am Blick ins weite Grün erfreuen, die Terrasse lädt an sonnigen Tagen zum verweilen und entspannen ein. Ein Carport und eine Garage mit nebenanliegendem Abstellraum komplettieren das Angebot.

Sollten Sie Interesse an einem Neubau auf dem Grundstück haben, hält der existierende Bebauungsplan für ein Teilgrundstück von ca. 5.139m<sup>2</sup> attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für Sie bereit: Einzelhäuser sowie teilweise Doppelhäuser sind zulässig, die zulässige GRZ beträgt 0,3 und die GFZ liegt bei 0,5, wobei maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Diese Voraussetzungen schaffen Raum zur Realisierung unterschiedlichster Bau- und Nutzungskonzepte.

CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

## Détails des commodités

- Bungalow in Holzständerbauweise
- Blickgeschützt dank eigener Auffahrt
- großzügige Diele
- offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- 5 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC
- Carport
- Garage mit angrenzendem Abstellraum
- riesiges Gartengrundstück mit gewachsenem Bestand

Alternativ:

- existierender Bebauungsplan für ein Teilgrundstück von ca. 5.139m<sup>2</sup> für Abriss und Neubau
- GRZ 0,3
- GFZ: 0,5
- Einzelhäuser und teilweise Doppelhäuser zulässig
- maximal zwei Vollgeschosse

CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

## Tout sur l'emplacement

Mühlhausen im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg besticht durch seine idyllische Lage im malerischen Kraichgau und bietet eine herausragende Lebensqualität, die sowohl durch eine stabile Nachfrage als auch durch eine ausgezeichnete Infrastruktur geprägt ist. Die Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren und die gute Anbindung an die Rhein-Neckar-Metropolregion schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld mit gleichzeitig verlässlicher Erreichbarkeit legen. Die attraktive Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe macht Mühlhausen zu einem begehrten Standort mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Mit rund 9.000 Einwohnern bietet der Ort eine lebendige Gemeinschaft, die durch moderne Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Die hervorragende Infrastruktur mit grundlegenden Versorgungseinrichtungen und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – etwa durch die nahegelegene Bushaltestelle – garantiert eine komfortable Mobilität für Groß und Klein. Zudem ermöglichen die schnellen Verbindungen über die Autobahnen A6 und A5 eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Mühlhausen im Rhein-Neckar-Kreis zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.



CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 332.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

**Tel.:** +49 6232 - 87 71 39 0

**E-Mail:** [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)