

Mühlhausen

# Großzügiger Bungalow mit weitläufigem Grundstück, Garage und Carport

Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.490.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 147,76 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 7.151 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25130040_dp	????? ???????	1.490.000 EUR
???????????	ca. 147,76 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
?????????? ??? ??????????	3		
?????????	1	???????? ????????????	?????? ????????
????? ????????????	1965	???????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????		

Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
????? ??????????	??????	????????? ??????? ???????????	<b>332.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
????????????? ????????????????? ????????? ???	<b>17.11.2035</b>	????????????? ????????????????? ??????????	<b>H</b>
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	<b>1965</b>

Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

?? ????????

**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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen**

**???** **?????** **?????????**

Eine außergewöhnliche Gelegenheit ist dieses Immobilienangebot in Mühlhausen. Das weitläufige Grundstück von ca. 7.151m<sup>2</sup> wurde 1965 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen**

**?????????????? ???? ????????**

- Bungalow in Holzständerbauweise
- Blickgeschützt dank eigener Auffahrt
- großzügige Diele
- offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Einbauküche ist 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

**Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen**

**????? ?????????????**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25130040\_dp - 69242 Mühlhausen**

**?????????? ?**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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