



## 92360 Mühlhausen

# ECHTES FAMILIENPARADIES + SCHWIMMBAD FÜR DESIGN-LIEBHABER! ELEGANT - EDEL - ANSPRUCHSVOLL



**995.000 €**

Kaufpreis

**292 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1458 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	292 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.458 m <sup>2</sup>
Zimmer	6,5
Badezimmer	4
separate WCs	2

### Zustand

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	995.000 €
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

+++ Wir sind ab dem 24.12.2024 bis einschließlich 07.01.2025 im Weihnachtsurlaub. Gerne dürfen Sie uns eine Anfrage zusenden. Ab Dienstag, 07.01.2025 sind wir zu den gewohnten Geschäftszeiten wieder für Sie da. Wir wünschen Ihnen frohe Weihnachten und ein gesundes neues Jahr. +++

### 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 m<sup>2</sup> + Terrassen

### Das Erdgeschoss:

- Ein Traum für Individualisten und Design-Liebhaber mit hohem Anspruch für Charme & Gemütlichkeit
- Nettowohnfläche ca. 168 m<sup>2</sup> – Gut getrennt und optimal verbunden
- Wohnen & Kochen & Essen ca. 65 m<sup>2</sup>
- Eltern-Schlafen mit Ankleide ca. 40 m<sup>2</sup>
- Eltern-Bad in hochwertiger Vollaussstattung
- Schwimmbad mit Gegenstromanlage und Dusche, Nutzfläche ca. 78 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>
- Zwei gedämmte Räume mit ca. 135 m<sup>2</sup> als Reserve, sind für den Ausbau vorbereitet

### Das Untergeschoss:

- Nutzfläche ca. 223 m<sup>2</sup>, teilweise Wohnqualität
- Heimkino ca. 40 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, ruhig und sonnig
- Mühlhausen an der Sulz am Rande des Naturparks Altmühltal [www.muehlhausen-sulz.de](http://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





















