

Exposé

Maisonette in Mudau

***OHNE PROVISION* Renovierte 6-Zi.-Maisonettewohnung
inkl. 142m² Wohnfl., 2x Stellplätze, uvm.**



Objekt-Nr. OM-313392

Maisonette

Verkauf: **249.900 €**

Ansprechpartner:
Loris Häußler

In der Au 12
69427 Mudau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	142,01 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	4.900 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Schnäppchen!

- Vielfältige Möglichkeiten / Eigennutzung oder Kapitalanlage! -

Diese überaus großzügige und frisch renovierte 6-Zi.-Maisonettewohnung neueren Baujahres (2001) befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in verkehrsberuhigter Lage und bietet Ihnen eine reine Wohnfläche von 142,01m² verteilt auf insgesamt 3 Etagen: 6 Zimmer, Badezimmer (Badewanne/Dusche), Gäste-WC, Balkon, Terrasse, Küche inkl. EBK, Kellerraum mit Abstellkapazitäten sowie einen weitläufigen Dachboden und höchsten Wohnkomfort.

Für das gesamte Objekt, in welchem sich die 6-Zi.-Maisonettewohnung befindet, werden aktuell Hausverwaltungsanfragen verteilt, um für einen reibungslosen und geregelten Service für die Nachkommen zu generieren.

Somit werden Sie, von einer verlässlichen Hausverwaltung, welche für insgesamt alle drei Wohneinheiten zuständig sein wird, versorgt.

*Das Hausgeld sowie die einhergehenden Beträge über Rücklagen sowie Nebenkosten werden nach Erhalt umgehend bekanntgegeben.

Das Mehrfamilienhaus verfügt derzeit über insgesamt drei Wohneinheiten, wovon zu aktuellem Zeitpunkt keine dieser bewohnt wird und somit leerstehend sind.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, das gesamte Objekt (Mehrfamilienhaus) zu erwerben.

Außerdem verfügt die Maisonettewohnung über insgesamt zwei Außenstellplätze, welche direkt über die grundstückseigene Hofeinfahrt befahren werden können.

Die Maisonettewohnung verfügt ebenfalls über einen Kellerraum innerhalb des Kellergeschosses, welcher zu Einlagerungskapazitäten genutzt werden kann.

Die Räumlichkeiten der Küche wurden mit reichlich Platz sowie einer praktischen Einbauküche versehen.

Das Gäste-WC der Maisonettewohnung befindet sich hierbei innerhalb des Erdgeschosses, separat hiervon das Hauptbadezimmer innerhalb des Dachgeschosses.

Dieses wurde mit reichlich Platz sowie einem modernen Design ausgestattet, außerdem verfügt das Badezimmer über eine Dusche sowie Badewanne.

Der zugehörige Waschmaschinenanschluss zur vorliegenden Wohneinheit befindet sich ebenfalls direkt in der gemeinschaftlichen Waschküche innerhalb des Kellergeschosses.

Die Wohnung wurde mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, welche für viel Tageslicht sorgen und eine freundliche Atmosphäre schaffen.

Modernisierungen:

- Elektroinstallationen erneuert
- Erneuerung Kunststofffenster
- Zentralheizung (Gas) von 2001
- Sanitäreinrichtungen
- Innenausbaumaßnahmen
- Erneuerung Balkongeländer

Die Grundrissgestaltung ist modern und zweckmäßig:

Pläne & Grundrisse siehe PDF-Datei im Anhang!

Die 6-Zi.-Maisonettewohnung verfügt ebenfalls über eine Terrasse sowie einen Balkon mit herrlichem Fernblick.

Das Objekt steht in absehbarer Zeit leer und eignet sich deshalb sowohl gleichermaßen für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger.

Eine möglich erzielende Kaltmiete beläuft sich laut Auskunft der Preisentwicklung von Ohne-Makler.de auf eine Summe i.H.v. 1221,29 EUR (8,60 EUR pro m²) + 100,00 EUR für den eigenen, großen Garten zzgl. 30,00 EUR pro Außenstellplatz (2x) + EBK (Abschlag) i.H.v. 40,00 EUR sowie Nebenkosten.

Bei vorliegendem Kaufpreis entspricht dies einer Mietrendite von 5,7%.

(1421,29 EUR x 12 Monate / 299.900 EUR).

Die 6-Zi.-Maisonettewohnung besticht durch deren Größe, hier können Sie es sich mit ihrer Familie gemütlich machen und sich ausbreiten!

Ebenfalls kann die Wohnung für ein WG-Konzept, klassisch für Studenten genutzt werden.

Der Verkaufspreis der Wohnung beläuft sich auf 249.900 EUR zzgl. 9.800 EUR für die dazugehörigen Außenstellplätze.

Insgesamt wird Ihnen die Wohnung inkl. Stellplätze zu dem Preis i.H.v. 259.700 EUR angeboten.

*Die Wohneinheit wird Ihnen in leerstehendem sowie unbewohntem Zustand übergeben.

Ausstattung

Die Maisonettewohnung lässt sich in folgende Bereiche näher unterteilen:

Wohneinheit EG - bestehend aus:

Flur/Diele

Wohn-/Esszimmer

Küche

Gäste-WC

Balkon

Terrasse

Wohneinheit DG - bestehend aus:

Flur/Diele

3x Kinderzimmer

Schlafzimmer

Büro

Badezimmer (inkl. Wanne/Dusche)

Dachboden

Wohneinheit KG - bestehend aus:

- Kellerraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Falls Sie sich für das tolle Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage über das Portal zukommen lassen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Lage

Mudau, idyllisch gelegen im Neckar-Odenwald-Kreis, ist eine charmante Gemeinde im Herzen des Odenwaldes. Sie bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe, naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit von Städten wie Mosbach oder Buchen. In Mudau genießen Sie das Beste aus beiden Welten – die Natur direkt vor der Haustür und gleichzeitig eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Highlights der Gemeinde Mudau:

- 1.Naturparadies Odenwald:** Mudau liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald, einer der schönsten Regionen Baden-Württembergs. Die umliegenden Wälder, Wanderwege und Radstrecken machen die Gemeinde zu einem idealen Ort für Naturliebhaber. Ob Wandern, Mountainbiken oder einfach Entspannen – hier finden Sie Erholung inmitten einer traumhaften Landschaft.
- 2.Vielfältige Freizeitmöglichkeiten:** Mudau bietet ein reges Vereinsleben und zahlreiche Freizeitangebote. Sportbegeisterte kommen auf den Tennisplätzen, Reitwegen oder dem nahegelegenen Golfplatz voll auf ihre Kosten. Für Familien gibt es zahlreiche Spielplätze und Sportstätten.
- 3.Historischer Charme und Kultur:** Mudau kann auf eine lange Geschichte zurückblicken, was in den vielen historischen Gebäuden und Sehenswürdigkeiten sichtbar wird. Ein besonderes Highlight ist der Mudauer Limes, der auf die römische Vergangenheit der Region hinweist. Traditionelle Feste und Märkte sorgen für ein lebendiges kulturelles Leben.
- 4.Verkehrsanbindung:** Trotz der ländlichen Lage ist Mudau gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Städte Mosbach und Buchen sind in kurzer Zeit erreichbar, und auch die Autobahn A81 liegt nicht weit entfernt. Das macht Mudau auch für Pendler attraktiv.
- 5.Familienfreundlichkeit und Infrastruktur:** In Mudau gibt es mehrere Kindergärten und eine Grundschule, weiterführende Schulen sind in den benachbarten Städten schnell erreichbar. Zudem bietet die Gemeinde alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt – von Einkaufsmöglichkeiten bis zu Ärzten und Apotheken.

Mudau ist der perfekte Wohnort für alle, die Natur und Ruhe schätzen, ohne auf eine gute Anbindung und umfassende Freizeitmöglichkeiten verzichten zu wollen. Die Kombination aus landschaftlicher Schönheit und praktischer Infrastruktur macht die Gemeinde zu einem attraktiven Lebensort für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme

Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme



Übersichtsaufnahme

Exposé - Galerie



Gebäudevorderseite

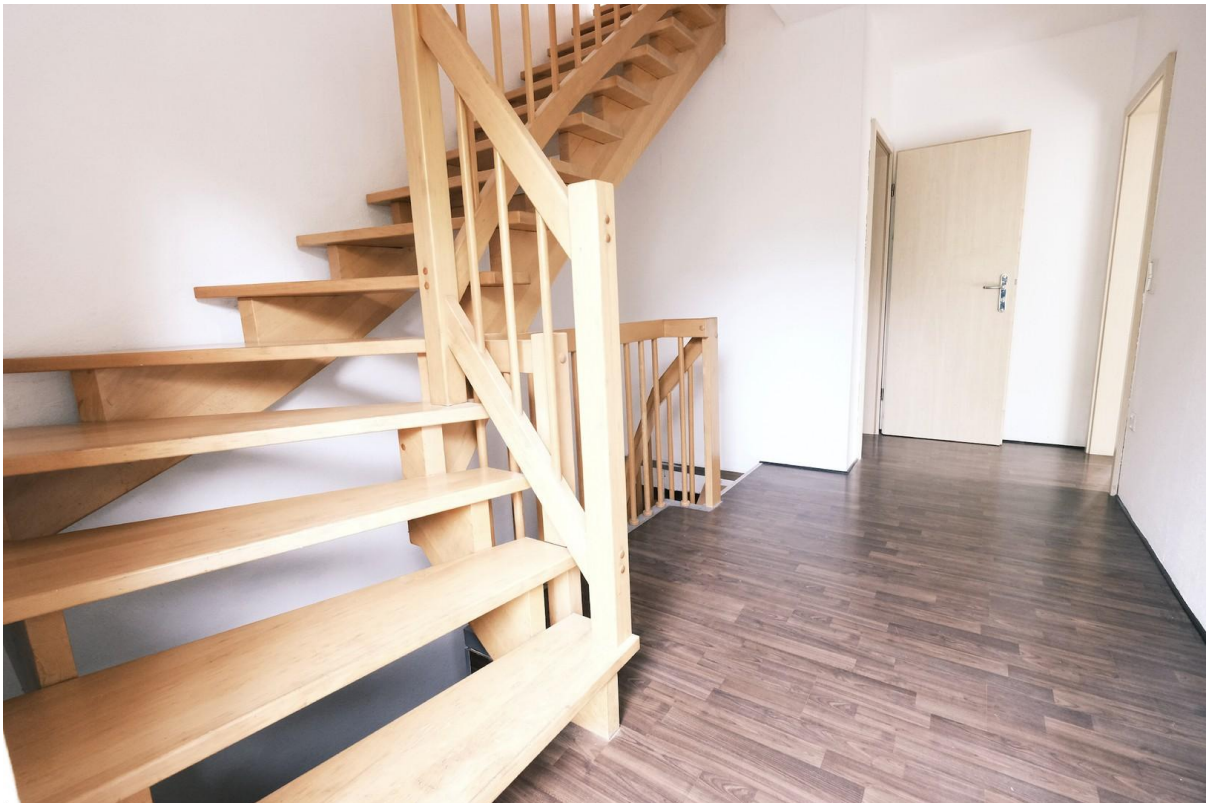


Hauszugang EG

Exposé - Galerie



Hauszugang EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohn-/Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Wohn-/Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Schlaf-/Ankleidezimmer OG

Exposé - Galerie



Schlaf-/Ankleidezimmer OG



Schlaf-/Ankleidezimmer OG

Exposé - Galerie

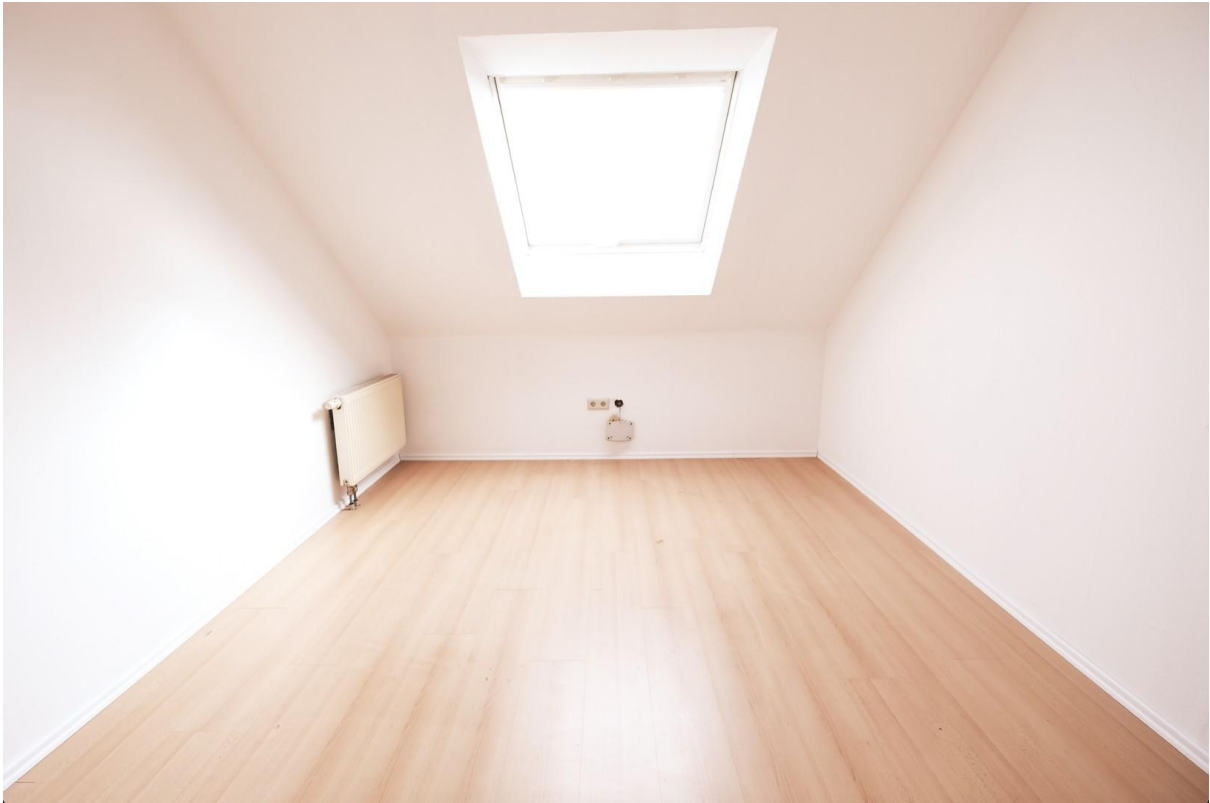


Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Büro OG

Exposé - Galerie



Balkon



Terrasse

Exposé - Galerie

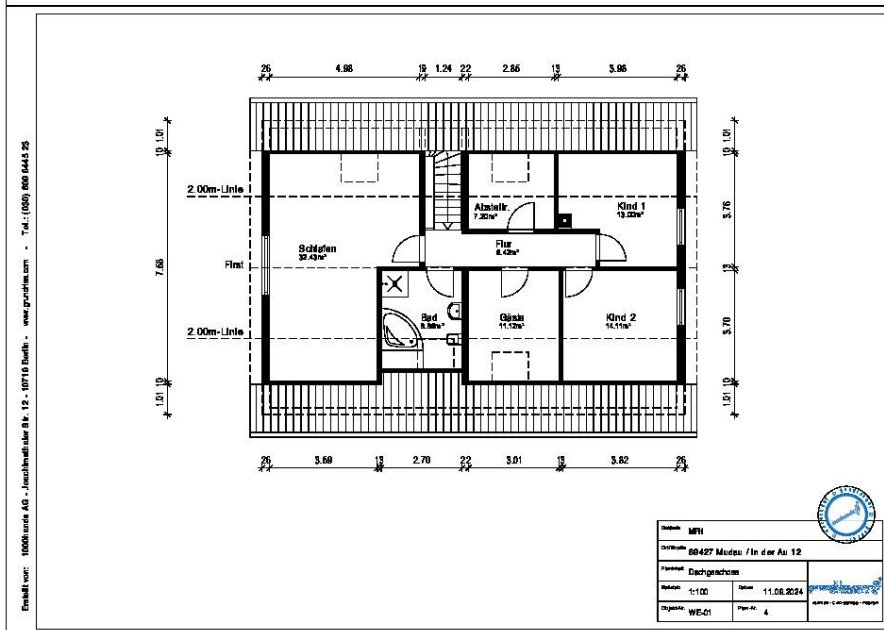
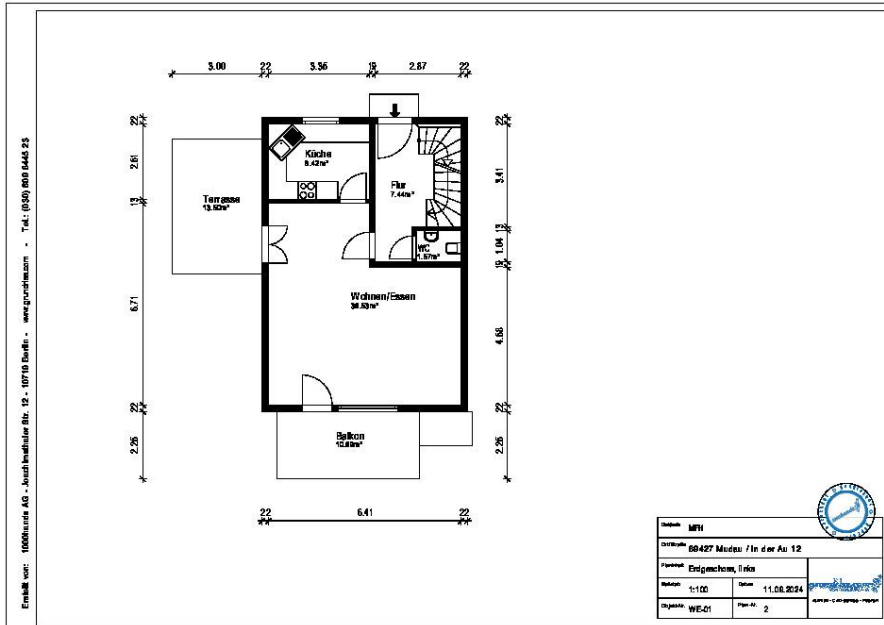


Garten



Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH Wohnflächenverordnung	
Objekt: MFH, In der Au 12, 69427 Mudau	Datum: 11.09.2024 Ersteller: 1000hands AG

Wohnung	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m ² Anrechenbare Gesamtfläche
00	UG	...	—
01 DG	DG	...	75,06
01 EG	EG links	...	66,05
02	EG rechts	...	66,77
03	UG	...	89,73
SUMME			298,51

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung		
Objekt: MfH, in der Au 12, 69427 Müdesau		Datum: 11.08.2024
Lage: UG Wohnung: 00		Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Keller 2	3,56	—	—	—	—	—	—	—	3,56	—
Keller 1	3,56	—	—	—	—	—	—	—	3,56	—
Waschen/Trocknen	12,41	—	—	—	—	—	—	—	12,41	—
Flur	7,44	—	—	—	—	—	—	—	7,44	—
TRH	8,49	—	—	—	—	—	—	—	8,49	—
SUMME	35,46	—	—	—	—	—	—	—	35,46	—

100hands AG
Joachimshäuser Str. 12, 10719 Berlin

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung		
Objekt: MFH, in der Au 12, 69427 Müdesau		Datum: 11.08.2024
Lage: DG Wohnung: 01 DG		Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Schleifen	32,43	26,32	20,23	20,23	12,20	6,09	--	--	--	--
Küch 2	14,11	11,40	8,68	8,68	5,43	2,72	--	--	--	--
Küch 1	13,00	10,17	7,34	7,34	5,66	2,83	--	--	--	--
Gäste	11,12	8,98	6,54	6,54	4,28	2,14	--	--	--	--
Bad	8,86	7,50	6,13	6,13	2,73	1,37	--	--	--	--
Flur	6,42	6,42	6,42	6,42	--	--	--	--	--	--
Abstellr.	7,20	5,17	3,14	3,14	4,06	2,03	--	--	--	--
SUMME	93,14	75,96								

100hands AG
Joachimshäuser Str. 12, 10719 Berlin

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung		
Objekt: MfH, in der Au 12, 69427 Müden		Datum: 11.08.2024
Lage: EG links Wohnung: 01 EG		Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohnen/Essen	36,53	36,53	36,53	36,53	–	–	–	–	–	–
Küche	8,42	8,42	8,42	8,42	–	–	–	–	–	–
Hur	7,44	7,44	7,44	7,44	–	–	–	–	–	–
Terrasse	13,50	6,75	–	–	13,50	6,75	–	–	–	–
Balkon	10,69	5,34	–	–	–	–	10,69	5,34	–	–
WC	1,57	1,57	1,57	1,57	–	–	–	–	–	–
SUMME	78,15	66,05								

100hands AG
Joachimshaler Str. 12, 10719 Berlin

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung		
Objekt: MfH, in der Au 12, 69427 Müdes		Datum: 11.08.2024
Lage: EG rechts Wohnung: 02		Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohnen/Essen	25,38	25,38	25,38	25,38	–	–	–	–	–	–
Schlafen	13,29	13,29	13,29	13,29	–	–	–	–	–	–
Küche	8,87	8,87	8,87	8,87	–	–	–	–	–	–
Für	6,54	6,54	6,54	6,54	–	–	–	–	–	–
Bad	5,47	5,47	5,47	5,47	–	–	–	–	–	–
Balkon	10,46	5,23	–	–	10,46	5,23	–	–	–	–
Abstellr.	1,89	1,89	1,89	1,89	–	–	–	–	–	–
SUMME	72,00	66,77								

100hands AG
Joachimshäuser Str. 12, 10719 Berlin

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung		
Objekt: MfH, in der Au 12, 69427 Müdesau		Datum: 11.08.2024
Lage: UG Wohnung: 03		Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohnen/Essen	29,29	29,29	29,29	29,29	--	--	--	--	--	--
Schlafen 2	12,56	12,56	12,56	12,56	--	--	--	--	--	--
Biele	11,47	11,47	11,47	11,47	--	--	--	--	--	--
Schlafen 1	11,07	11,07	11,07	11,07	--	--	--	--	--	--
Terrasse	21,00	10,50	--	--	21,00	10,50	--	--	--	--
Küche	9,96	9,96	9,96	9,96	--	--	--	--	--	--
Bad	4,88	4,88	4,88	4,88	--	--	--	--	--	--
SUMME	100,23	89,73								

100hands AG
Joachimshäfer Str. 12, 10719 Berlin