

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Mudau

**\*OHNE PROVISION\*Exklusives MFH inkl. 300m<sup>2</sup> Wohnfl.,  
5xStellplätze, 2xTerrasse, 2xBalkon, Garten, uvm**



Objekt-Nr. OM-323391

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **499.900 €**

Ansprechpartner:  
Loris Häußler

In der Au 12  
69427 Mudau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	612,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	298,51 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Großartige Wohnfläche; Kleiner Preis!

- Vielfältige Möglichkeiten: Eigennutzung oder Kapitalanlage -

Diese überaus großzügige und frisch renovierte Mehrfamilienhaus neueren Baujahres (2001) befindet sich in gemütlicher & verkehrsberuhigter Lage und bietet Ihnen eine reine Wohnfläche von 298,51m<sup>2</sup> verteilt auf insgesamt 3 Etagen: 11 Zimmer, 3x Badezimmer (Badewanne/ Dusche), Gäste-WC, 2x Balkon, 2x Terrasse, 3x Küche inkl. 1x EBK, Kellerraum mit Abstellkapazitäten, gemeinschaftlicher Wasch- & Trockenraum, Lager- bzw. Heizraum sowie einen weitläufigen Dachboden und höchsten Wohnkomfort.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem 612m<sup>2</sup> großen Baugrundstück.

Die Immobilie, bestehend aus den insgesamt drei Wohneinheiten sowie den drei Gartenanteilen und den fünf Stellplätzen, wird derzeit durch den alleinigen Hauseigentümer verwaltet und technisch vollumfänglich versorgt.

Somit bietet Ihnen der aktuelle Stand über die Verwaltung die Möglichkeit, das Objekt weiterhin selbstständig zu betreuen oder die Verwaltung abzugeben.

Das Mehrfamilienhaus wurde durch die nachfolgend genannten Maßnahmen durch den aktuellen Hauseigentümer im Jahre 2024 renoviert.

Das Objekt besticht durch dessen Baujahr und den einwandfreien Zustand, welcher Ihnen ermöglicht, die Immobilie direkt zu beziehen.

Die Immobilie wurde ebenfalls im Jahre 2024 wie in vorliegendem Aufteilungsplan ersichtlich in drei eigenständige Wohneinheiten zzgl. Sondereigentum (Stellplätze; Gartenanteile) aufgeteilt.

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

In vorliegendem Inserat wird Ihnen das gesamte Mehrfamilienhaus präsentiert, es besteht jedoch auch weiterhin die Möglichkeit, einzelne Wohneinheiten inkl. Sondereigentum zu erwerben:

6-Zi.-Maisonettewohnung inkl. 2x Stellplatz; Balkon; Terrasse / 142,01m<sup>2</sup>

2-Zi.-Wohnung inkl. 1x Stellplatz; Balkon / 66,77m<sup>2</sup>

3-Zi.-Wohnung inkl. 2x Stellplatz; Terrasse / 89,73m<sup>2</sup>

Link siehe unten!

Preisankünfte über die einzelnen Wohneinheiten können auf Anfrage angegeben werden!

Angaben über die Zuteilung der Stellplätze / Kellerräumlichkeiten finden Sie unter dem Reiter "Bemerkungen zur Ausstattung".

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

Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt drei Küchen, wovon eine mit einer Einbauküche versehen wurde.

Hier wird Ihnen ein großartiges Kocherlebnis garantiert!

Die insgesamt drei Badezimmer wurden mit einer Badewanne und/oder Dusche sowie reichlich Platz und einem modernen Design ausgestattet.

Ebenfalls verfügt eine Wohneinheit zusätzlich über ein Gäste-WC.

Modernisierungen:

- Elektroinstallationen von 2001
- Kunststofffenster von 2001
- Zentralheizung (Gas) von 2001
- Sanitäreinrichtungen von 2001
- Innenausbaumaßnahmen von 2024
- Erneuerung Balkongeländer von 2024

Das Objekt befindet sich vollständig in unbewohntem Leerstand und eignet sich 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. 2570,00 EUR (8,60 EUR pro m<sup>2</sup>) + 300,00 EUR für die 3x Gartenanteile zzgl. 30,00 EUR pro Außenstellplatz (5x) + EBK (3x Abschlag) i.H.v. 120,00 EUR sowie Nebenkosten.

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

(3140,00 EUR x 12 Monate / 499.900 EUR).

Das Mehrfamilienhaus besticht durch dessen Größe, hier können Sie es sich mit ihrer Familie gemütlich machen und sich ausbreiten!

Der Verkaufspreis des Mehrfamilienhauses beläuft sich insgesamt auf 499.900 EUR - Verhandlungsbasis.

## **Ausstattung**

Die Wohnung 1 lässt sich in folgende Bereiche näher unterteilen:

EG - bestehend aus:

Flur/Diele

Wohn-/Esszimmer

Küche

Gäste-WC

Balkon

Terrasse

DG - bestehend aus:

Flur/Diele

3x Kinderzimmer

Schlafzimmer

Büro

Badezimmer (inkl. Wanne/Dusche)

Dachboden

UG - bestehend aus:

Kellerraum

Die Wohnung 2 lässt sich in folgende Bereiche näher unterteilen:

EG - bestehend aus:

Flur/Diele

Schlafzimmer

Wohn-/Esszimmer

Küche

Abstellraum

Badezimmer

Balkon

Die Wohnung 3 lässt sich in folgende Bereiche näher unterteilen:

EG - bestehend aus:

Flur/Diele

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Wohn-/Esszimmer

Küche

Badezimmer

Terrasse

Die Grundrissgestaltung des Mehrfamilienhauses ist modern und zweckmäßig:

Pläne & Grundrisse siehe PDF-Datei im Anhang!

Die beiden Wohneinheiten innerhalb des Erdgeschosses verfügen über jeweils einen Balkon, sowie eine davon zusätzlich über eine Terrasse mit herrlichem Fernblick.

Die Wohneinheit innerhalb des Untergeschosses verfügt über eine weitläufige Terrasse inkl. Pool-Anlage.

Hier können Sie die frische Luft und die Sonne genießen!

Die Waschmaschinenanschlüsse zu jeder Wohneinheit befinden sich ebenfalls direkt in der gemeinschaftlichen Waschküche innerhalb des Kellergeschosses.

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

Die insgesamt 3 Wohneinheiten wurden bereits in eigenständige Wohnungen inkl. Sondereigentum aufgeteilt - Aufteilungsplan auf Anfrage!

Die Wohnung 1,2 & 3 verfügen zusätzlich über einen gemeinschaftlichen Wasch- & Trockenraum sowie einen Lager- bzw. Heizraum innerhalb des Untergeschosses.

Jede Wohneinheit verfügt ebenfalls über deren eigenen, zugeteilten Gartenanteil auf dem vorhandenen weitläufigen Grundstück.

Zur Wohnung 1 & 3 gehören jeweils 2 Stellplätze und zur Wohnung 2 entsprechend 1 Stellplatz.

Ebenfalls können die Wohneinheiten für ein WG-Konzept, klassisch für Studenten genutzt werden oder anderweitig vermietet werden.

\*Die Immobilie wird Ihnen in renoviertem, leerstehendem sowie unbewohntem Zustand übergeben.

\*Nicht alle Räumlichkeiten wurden fotografisch festgehalten.

Link Wohnung:

[https://www.immowelt.de/expose/268614d5-8208-452d-8dfc-b8be54b84900?ln=classified\\_search\\_results&serp\\_view=list&search=distributionTypes=Buy,Buy\\_Auction,Compulsory\\_Au](https://www.immowelt.de/expose/268614d5-8208-452d-8dfc-b8be54b84900?ln=classified_search_results&serp_view=list&search=distributionTypes=Buy,Buy_Auction,Compulsory_Au)

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme

# Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme



Übersichtsaufnahme

# Exposé - Galerie



Gebäudevorderseite



Hauszugang Wohnung 1 & 2

# Exposé - Galerie



Hauszugang Wohnung 1



Hauszugang Wohnung 2

# Exposé - Galerie

---

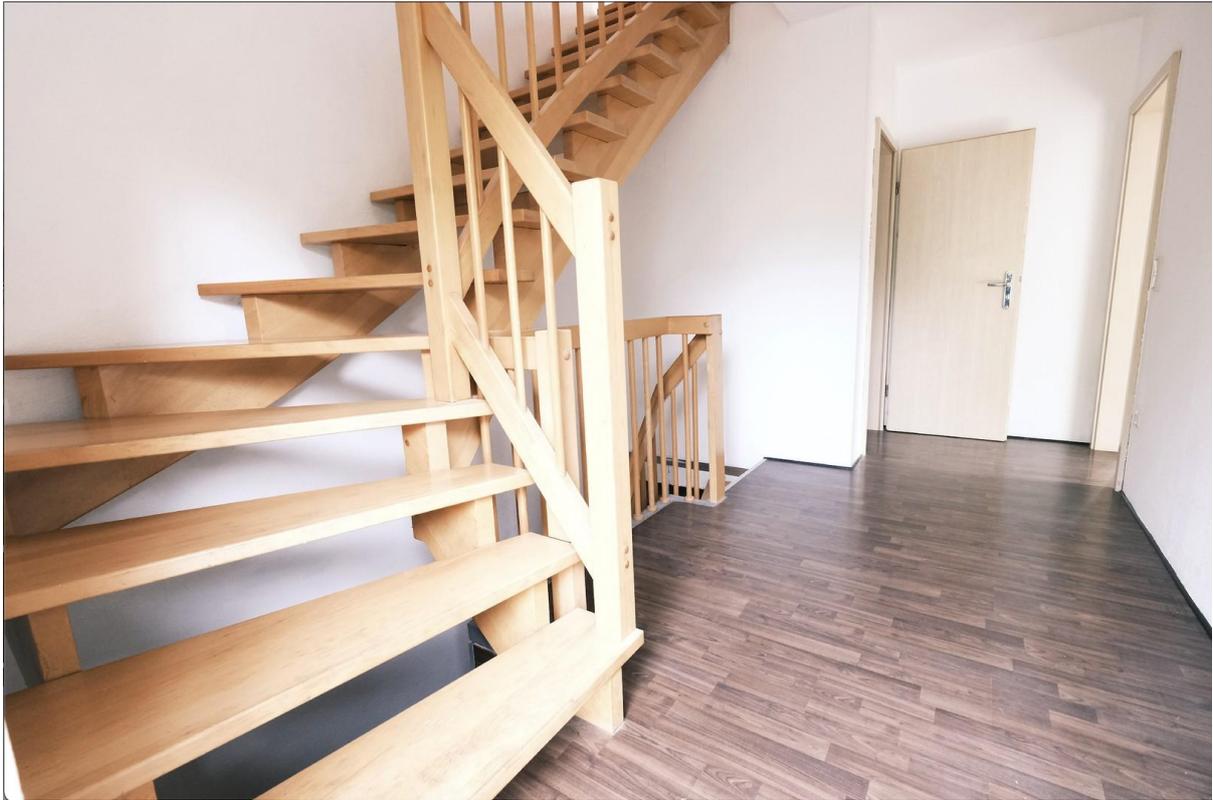


Hauszugang Wohnung 3



Wohnungseingang Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Flur Wohnung 1



Flur Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Flur Wohnung 3



Flur Wohnung 3

# Exposé - Galerie



Küche Wohnung 1



Badezimmer Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Gäste-WC Wohnung 1



Küche Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer Wohnung 1



Wohn-/ Esszimmer Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer Wohnung 1



Wohn-/ Esszimmer Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer Wohnung 2



Wohn-/ Esszimmer Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer Wohnung 3



Schlafzimmer Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 1



Schlafzimmer Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 2



Schlafzimmer Wohnung 3

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Wohnung 1



Kinderzimmer Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Wohnung 1



Kinderzimmer Wohnung 3

# Exposé - Galerie



Büro Wohnung 1



Terrasse Wohnung 3

# Exposé - Galerie



Terrasse Wohnung 1



Garten Wohnung 1 & 2

# Exposé - Galerie



Garten Wohnung 1 & 2



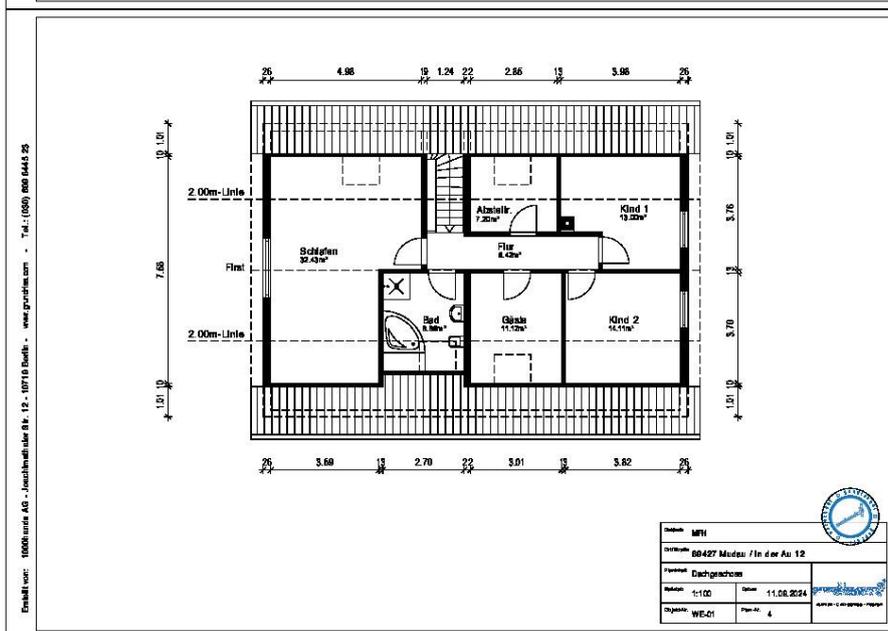
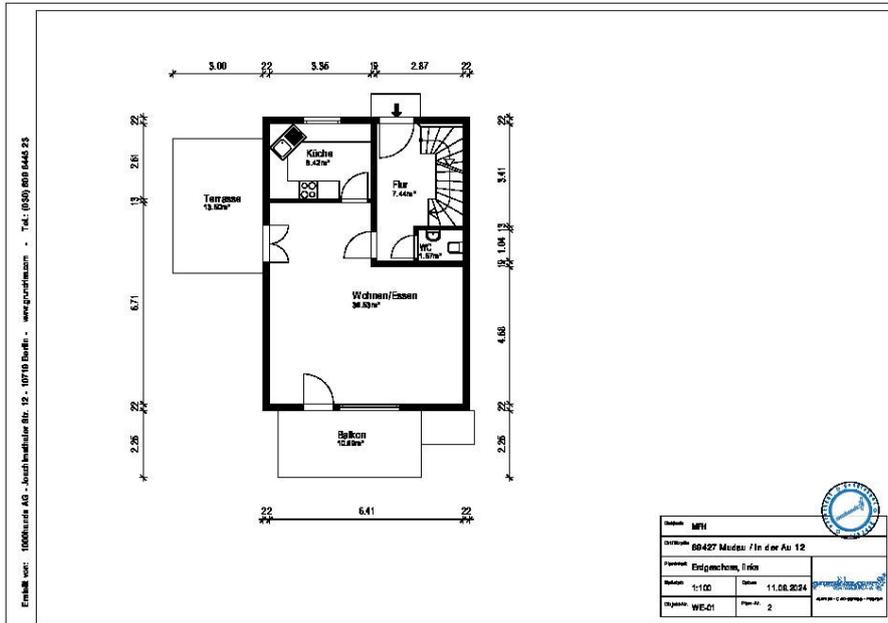
Pool Wohnung 3

# Exposé - Galerie

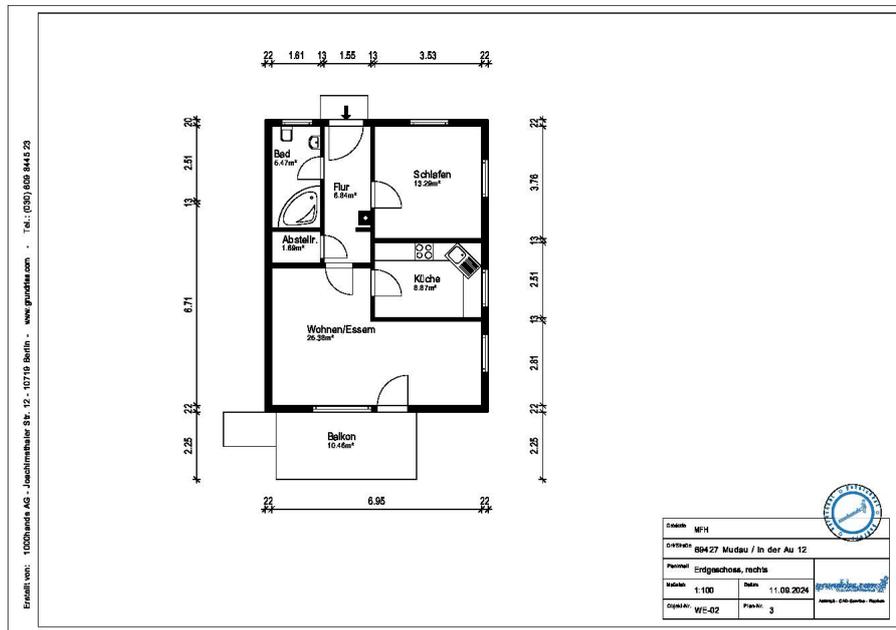


Balkon Wohnung 1 & 2

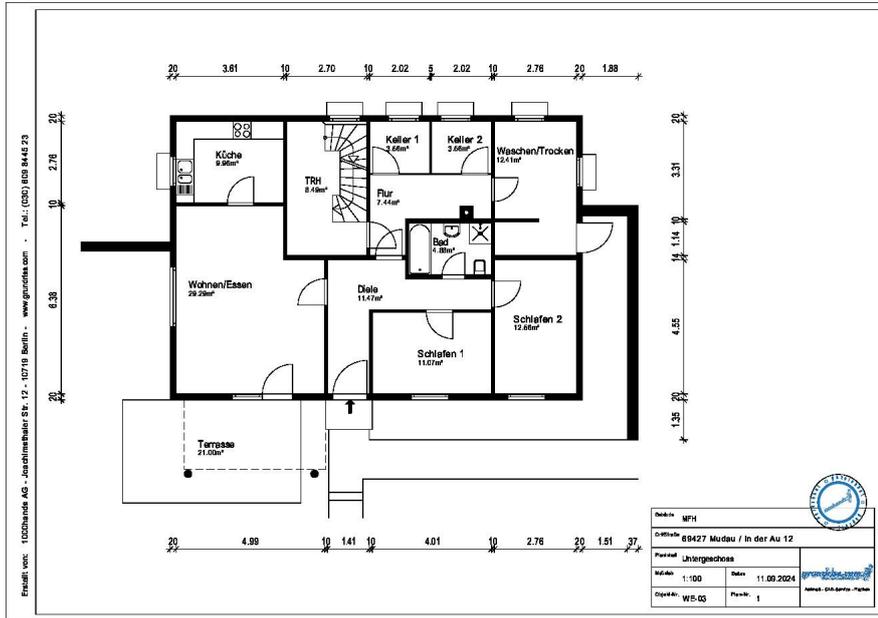
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

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

Wohnung	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m <sup>2</sup> 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

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
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						
Keller 2	3,56	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Keller 1	3,56	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Waschen/Trocknen	12,41	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Flur	7,44	—	—	—	—	—	—	—	—	—
TRH	8,49	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>SUMME</b>	<b>35,46</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

100hands AG  
Joachimshäuser Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
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						
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	–	–	–	–
<b>SUMME</b>	<b>93,14</b>	<b>75,96</b>								

100hands AG  
Joachimshäuser Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
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						
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	–	–	–	–	–	–
<b>SUMME</b>	<b>78,15</b>	<b>66,05</b>								

100hands AG  
Joachimshaler Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
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						
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	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>SUMME</b>	<b>72,00</b>	<b>66,77</b>								

100hands AG  
Joachimshofer Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
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						
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	--	--	--	--	--	--
<b>SUMME</b>	<b>100,23</b>	<b>89,73</b>								

100hands AG  
Joachimshäfer Str. 12, 10719 Berlin