

Exposé

Villa in Mutlangen

**Exklusive Villa mit ELW für Praxis/Büro und Pool -
Privatverkauf: 1.265.000 € VB | 460 m²**



Objekt-Nr. OM-327350

Villa

Verkauf: **1.265.000 €**

73557 Mutlangen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	738,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	462,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	311,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

wir freuen uns, Ihnen eine exklusive Villa mit Einliegerwohnung in Mutlangen zum Verkauf anzubieten. Das im Jahr 2020 erbaute Haus gehört zur gehobenen Klasse und bietet eine Gesamtfläche von 462 m².

Einliegerwohnung: Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Die Einliegerwohnung eignet sich hervorragend für verschiedene gewerbliche Zwecke wie eine Arztpraxis, ein Anwaltsbüro oder ein Versicherungsbüro. Im Allgemeinen Wohngebiet sind unter bestimmten Voraussetzungen auch gewerbliche Tätigkeiten erlaubt. Dabei handelt es sich jedoch in der Regel um kleinere Gewerbebetriebe oder freiberufliche Tätigkeiten.

Der Neubau ist nahezu abgeschlossen; lediglich die Außenanlage bedarf noch einiger Arbeiten. Da es sich um einen Privatverkauf handelt, erfolgt der Verkauf provisionsfrei und ohne Maklergebühr.

Bei ernsthaftem Interesse können Sie mich gerne nur Über WhatsApp Nachrichten 0175 9415785 oder per E-Mail: kemal-kocer@web.de kontaktieren, um Ihr Angebot abzugeben. Zum Anwesen gehören ein Swimmingpool (4x8 Meter), ein Heizkamin mit Wasser-Tasche zur Warmwassererzeugung, ein Kaminofen in der Einliegerwohnung, eine hochwertige Küchenausstattung sowie eine Doppelgarage und eine zusätzliche Garage. Das Haus ist zudem für die Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet.

Besichtigungen sind nur möglich, wenn ein konkretes Angebot vorliegt oder es meinen Preisvorstellungen entspricht. Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektbeschreibung: Villa mit Einliegerwohnung

Die Villa, deren Bau im Jahr 2020 abgeschlossen wurde, besticht durch großzügige Terrassen- und Loggiaflächen, die direkt in der Natur liegen und ideale Orte zum Entspannen bieten. Ausgestattet mit einem modernen Wärmepumpensystem sorgt das Haus für effiziente und umweltfreundliche Heizung.

Wohnfläche: 462 m²

Zimmer: 11

Nutzfläche: 311 m²

Wohn- und Nutzfläche: 723 m²

Grundstück: 738 m²

Garagen: 2

Stellplätze: 4

Die Villa befindet sich in einem exklusiven Neubaugebiet. Der Gesamtpreis des Grundstücks inklusive Objekt beträgt als VB 1.265.000 Euro.

Ausstattung

Feinsteinzeugfliesen, Bodentieffenfenster, Fußbodenheizung, Heizkamin- Heizofen -Küche-Pool-Wärmepumpe.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Einliegerwohnung: Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Die Einliegerwohnung eignet sich hervorragend für verschiedene gewerbliche Zwecke wie eine Arztpraxis, ein Anwaltsbüro oder ein Versicherungsbüro. Im Allgemeinen Wohngebiet sind unter bestimmten Voraussetzungen auch gewerbliche Tätigkeiten erlaubt. Dabei handelt es sich jedoch in der Regel um kleinere Gewerbebetriebe oder freiberufliche Tätigkeiten.

Lage

Lagebeschreibung von Mutlangen

Mutlangen ist eine charmante Gemeinde im Ostalbkreis in Baden-Württemberg. Die idyllische Lage bietet sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an größere Städte. Die Gemeinde liegt in der Nähe von Schwäbisch Gmünd und ist umgeben von einer malerischen Landschaft, die zu Spaziergängen und Erholung einlädt.

In Mutlangen finden Sie verschiedene Arztpraxen und Apotheken, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Dazu gehören unter anderem die Apotheke am Rathaus und die Apotheke am Stauferklinikum. Allgemeinärzte wie die Gemeinschaftspraxis Steffen Hein und Anna Hein sowie spezialisierte Fachärzte, darunter Frauenärztin Anne Wycislo und Dr. med. Martin Böttinger für Kinderheilkunde, sind ebenfalls vor Ort.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen mehrere Lebensmitteleinkaufsläden zur Verfügung. Zudem laden gemütliche Cafés zum Verweilen ein.

Familienfreundlichkeit wird in Mutlangen großgeschrieben: Es gibt insgesamt vier Kindergärten, die eine liebevolle und pädagogisch wertvolle Betreuung für die Kleinsten bieten. Bildungseinrichtungen wie die Grundschule, Hornbergsschule (Verbundschule), Franziskus-Gymnasium, Heideschule, Krankenpflegeschule, Schule für Physiotherapie, Volkshochschule und das Abendgymnasium Ostwürttemberg e.V. bieten vielfältige Bildungsangebote.

Das Freizeitbad "Mutlantis" bietet Spaß und Entspannung für alle Altersgruppen. Sport- und Festhallen stehen für sportliche Aktivitäten und Veranstaltungen zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn erreichen Sie Stuttgart bequem mit dem Auto. Alternativ bietet die Bahnverbindung eine komfortable Möglichkeit, schnell in die Landeshauptstadt zu gelangen.

Das Stauferklinikum sorgt für eine umfassende medizinische Versorgung auf höchstem Niveau.

Mutlangen vereint somit ländliche Idylle mit urbaner Erreichbarkeit und bietet eine hohe Lebensqualität für seine Bewohner.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	22,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Erkerbereich

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



ELW Bad 4

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 1

Exposé - Galerie



Flurbereich

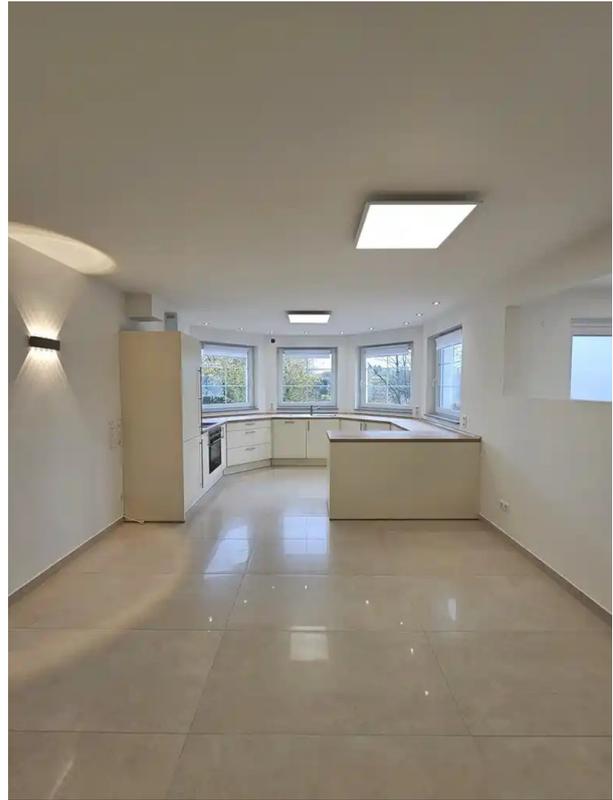


ELW Bad 4

Exposé - Galerie



ELW Bad 4



ELW Wohn-Küche- Zimmer



Flurbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Heizkamin



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Terrasse 40 m2



Nordansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

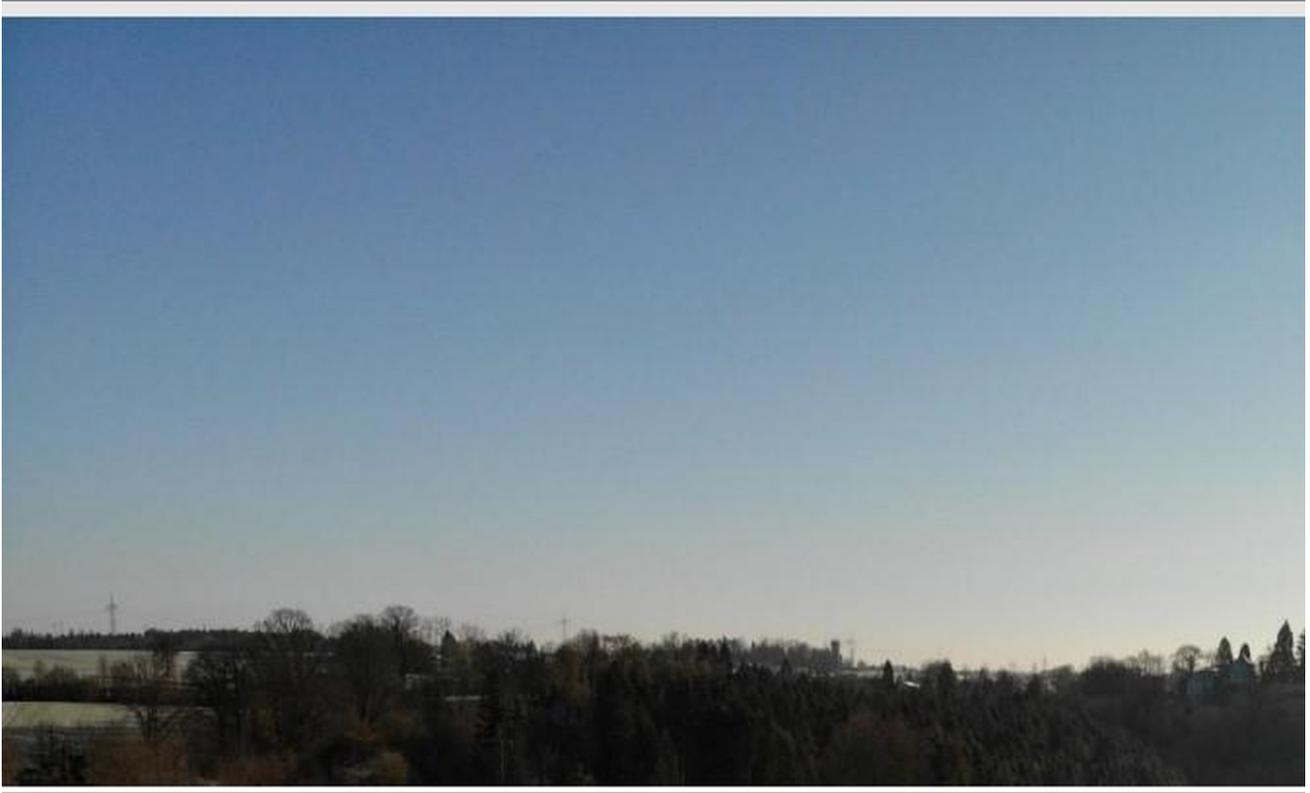


Wohnzimmer Erkerbereich

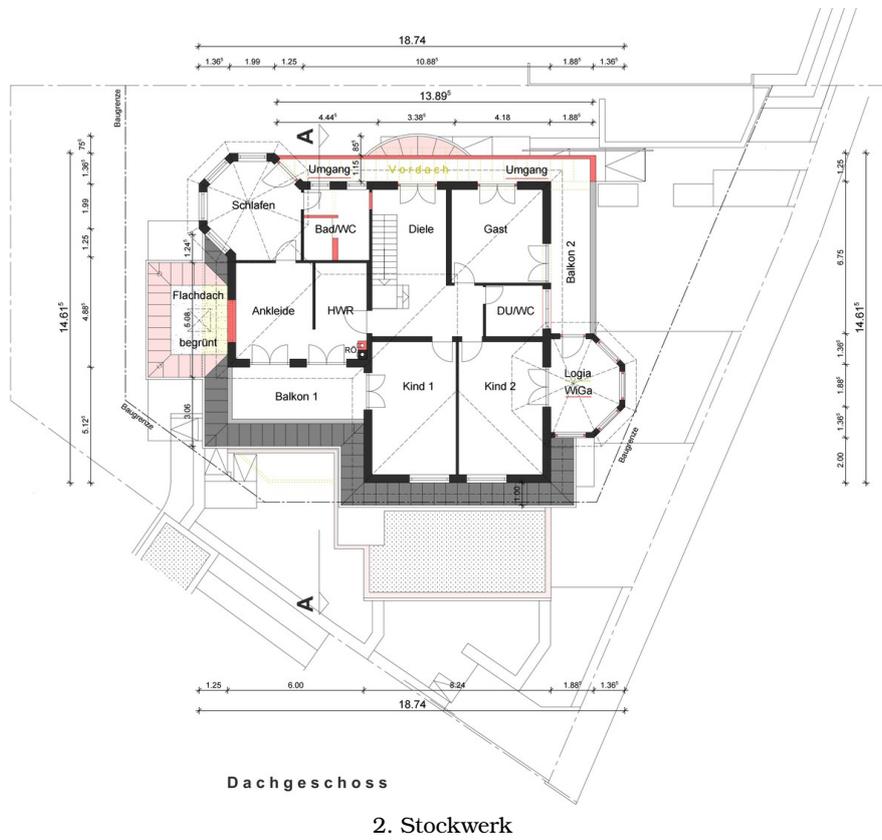


Ost-Nord Ansicht

Exposé - Galerie



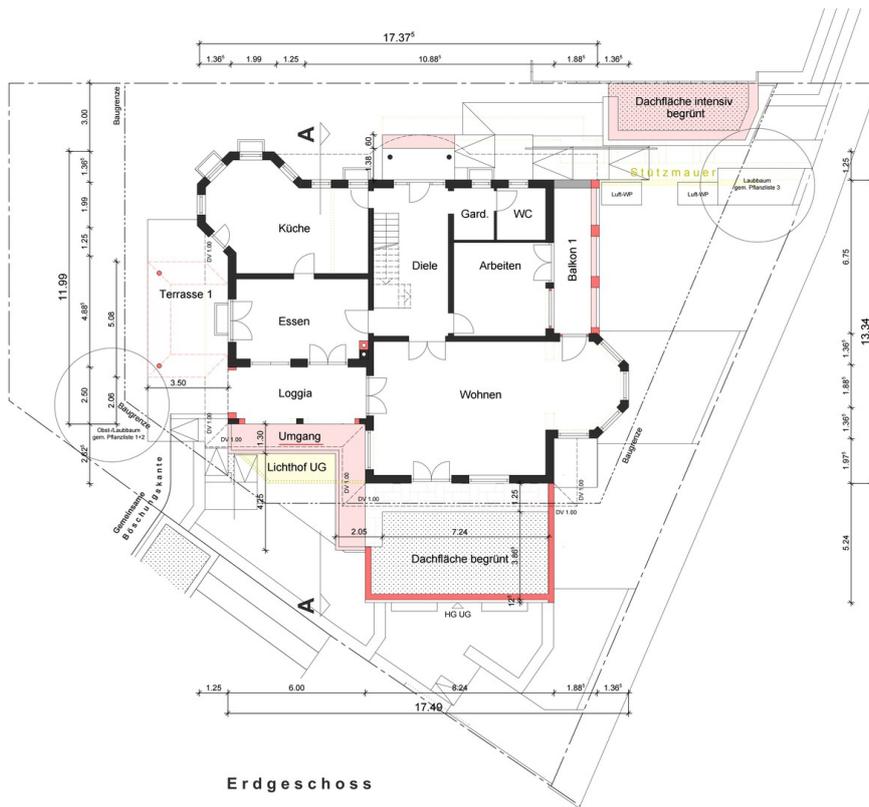
Nord-Balkon Aussicht



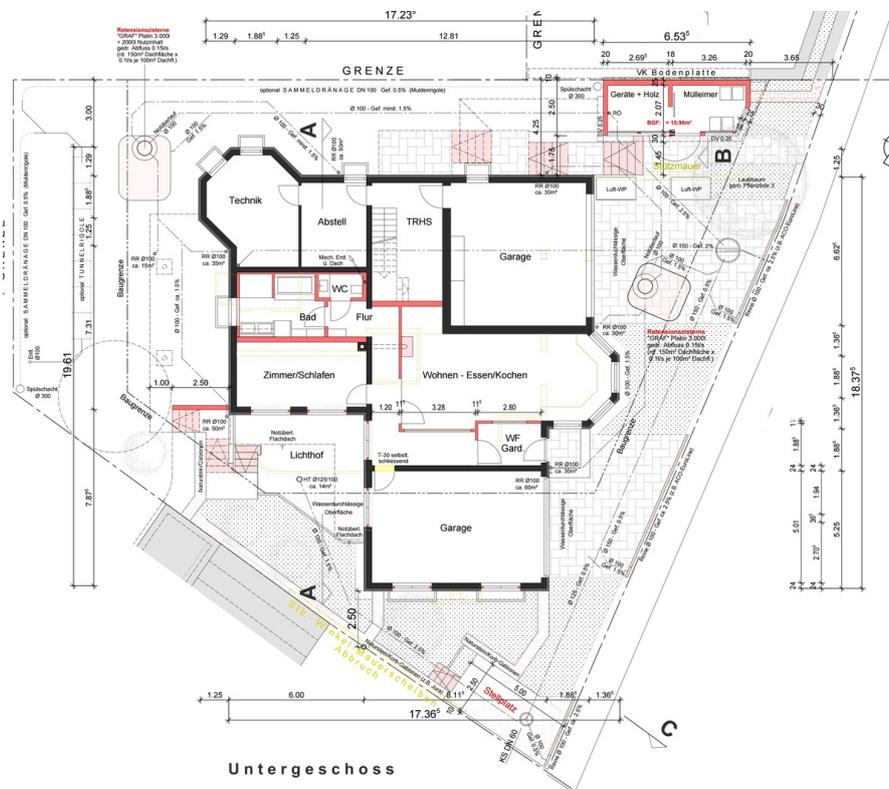
Dachgeschoss

2. Stockwerk

Exposé - Galerie

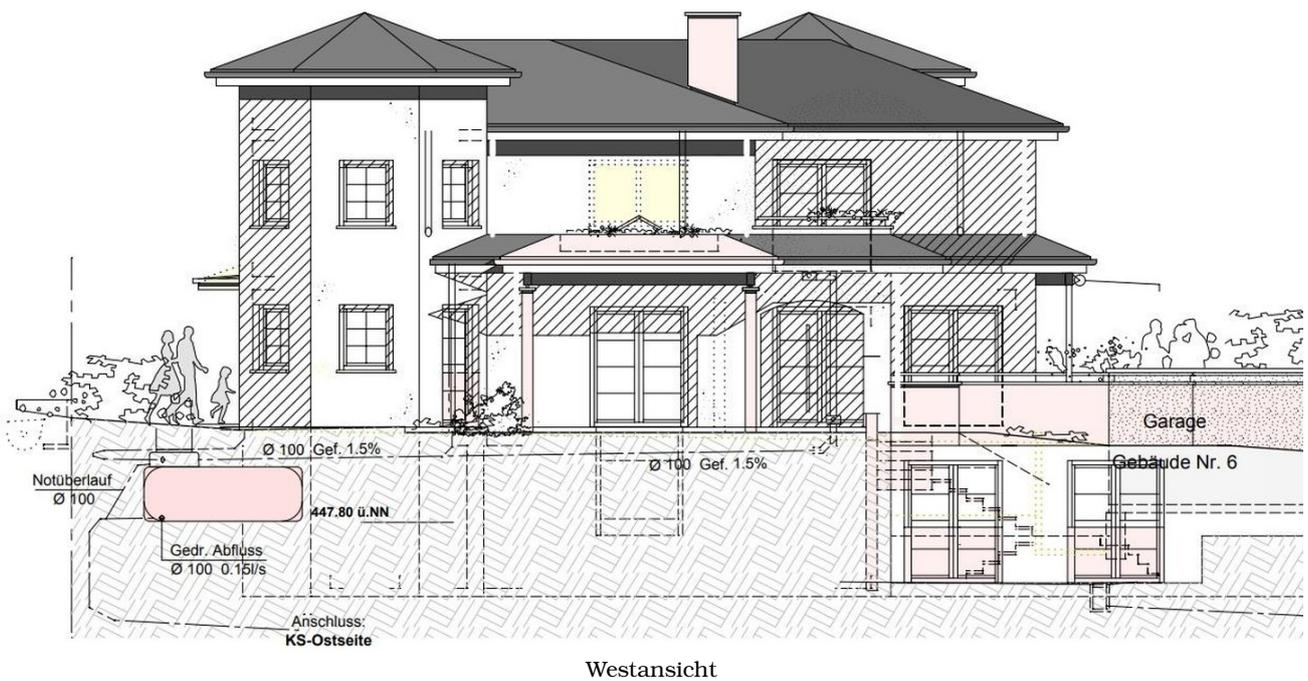
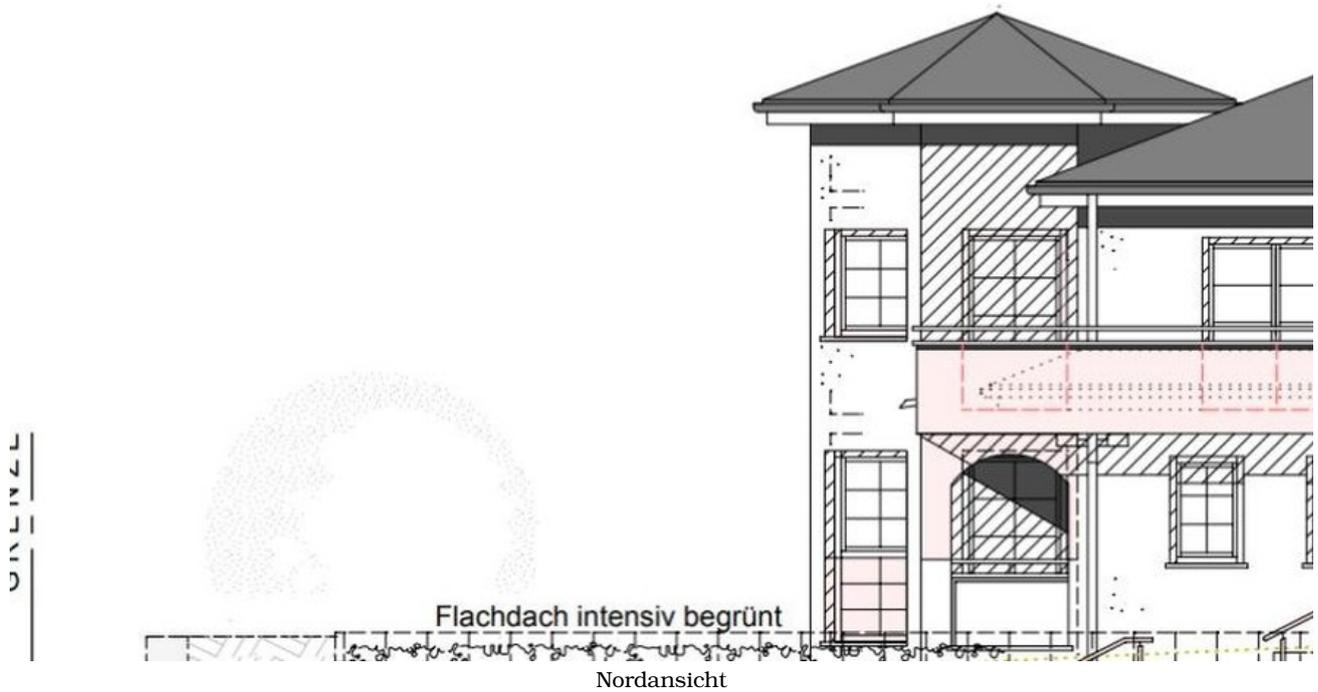


1. EG



Einliegerwohnung UG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

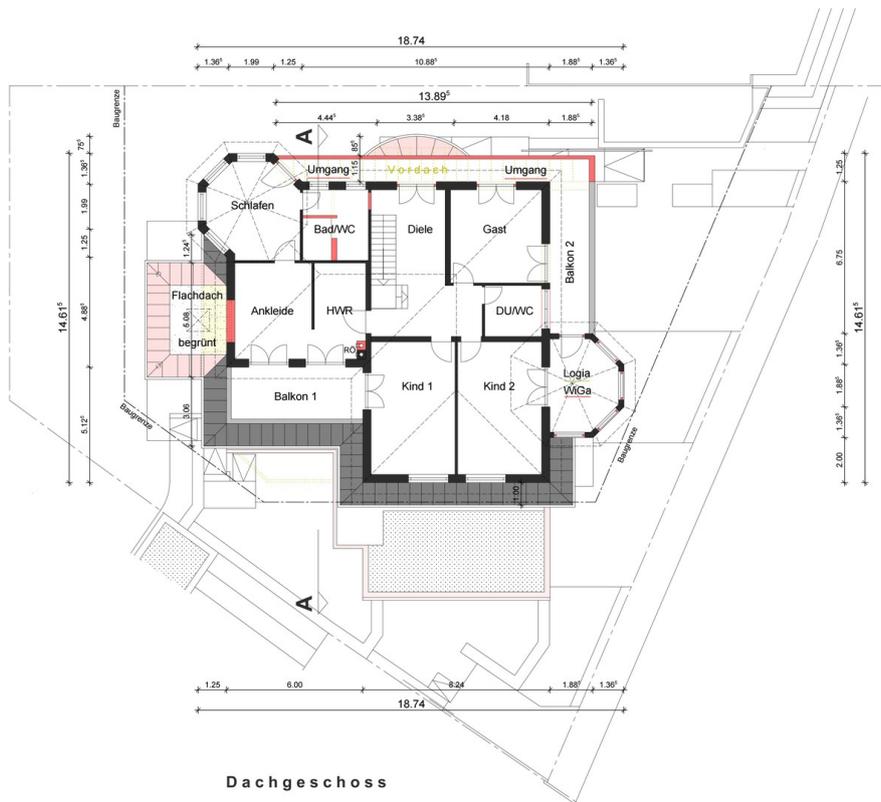


Südansicht

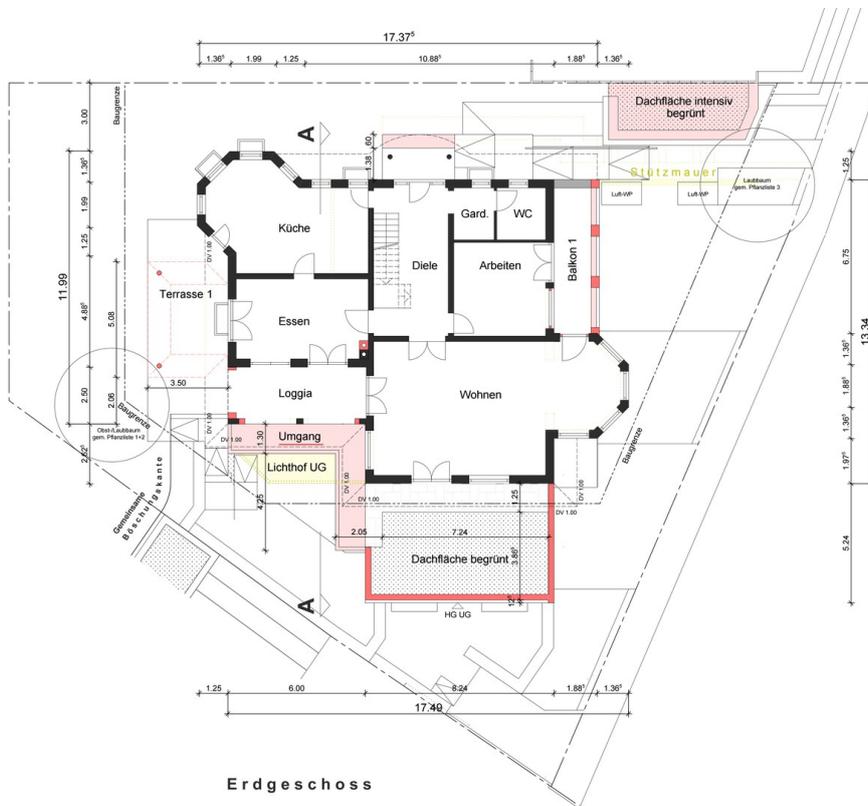


Ostansicht

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Erdgeschoss

