



4-Zimmer-Erdgeschosswohnung
mit Garten und Garage –
Wohnen wie im Haus

Zur Mittelau 33
92360 Mühlhausen
Angebotsnummer: #5964



Zur Mittelau 33 • 92360 Mühlhausen • Angebotsnummer: #5964

Exposéinhalt

Der erste Eindruck	..... 2	Terrasse	..... 8
Wohn- & Essbereich	..... 3	Grundriss	..... 9
Küche	..... 4	Energieausweis	..... 10
Schlafzimmer	..... 5	Objektbeschreibung & Lage	..... 11/12
Kinderzimmer	..... 6	Datenübersicht & AGB	..... 13/14
Badezimmer / Diele	..... 7	Bildercollage	..... 15

Der erste Eindruck

Diese großzügige Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz für individuelles Wohnen. Mit ca. 112,28 m² Wohnfläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare und stellt zugleich eine attraktive Alternative zum klassischen Einfamilienhaus dar. Die Terrasse mit direktem Zugang zum Garten schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eine freundliche Wohnatmosphäre. Mehrere Zimmer, praktische Abstellflächen sowie die bereits im Kaufpreis enthaltene Einbauküche bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und machen die Wohnung zu einem komfortablen Zuhause mit viel Platz.



WOHN- & ESSBEREICH

- 28,80 m²
- Schwedenofen aus 2022
- Korkboden
- Zugang zum Garten



KÜCHE

- 11,40 m²
- Einbauküche
- Vinylboden





SCHLAF ZIMMER

- 17,87 m²
- bodentiefe Fenster
- Zugang zum Garten



KINDER ZIMMER

- Kind 1 ca. 11,95 m²
- Kind 2 ca. 13,15 m²





BADEZIMMER & DIELE

- Badezimmer 2007 Renoviert
- Diele Vinylboden 2020 erneuert

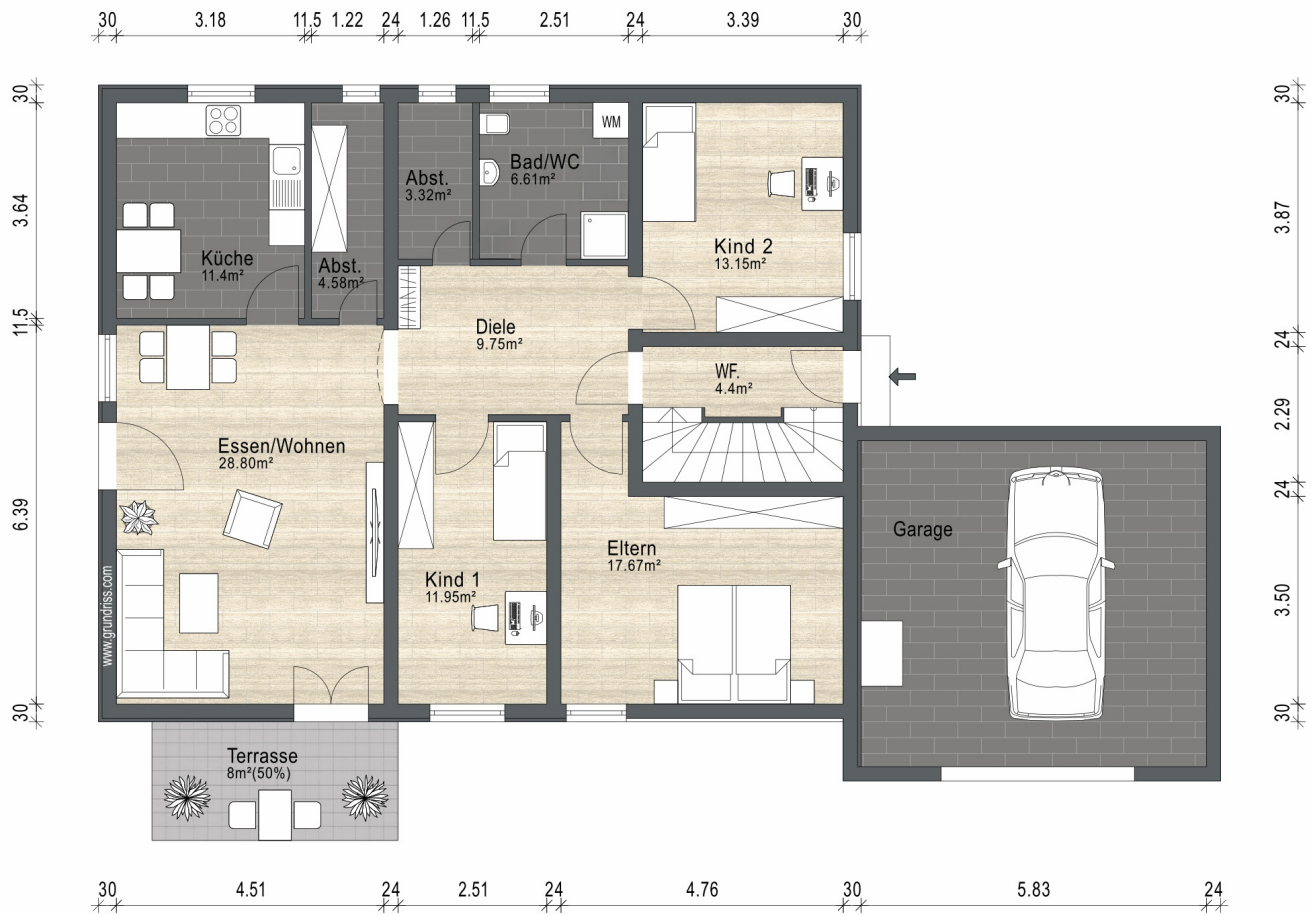




TERRASSE

- Terrasse mit Überdachung

GRUNDRISS



Die Feldbusch Immobilien GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der angegebenen Maße. Die aufgeführten Pläne/Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht für Berechnungs- oder Planungszwecke, insbesondere zur Planung der Möblierung geeignet. Sie sind nicht zwingend maßstabsgetreu, alle Angaben sind ca.-Werte und ohne Gewähr.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

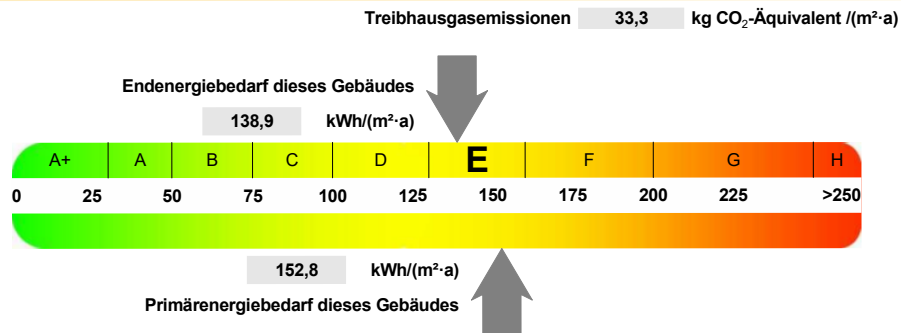
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2026-006266691

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **152,8** kWh/(m²·a) Anforderungswert **117,8** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}³

Ist-Wert **0,62** W/(m²·K) Anforderungswert **0,56** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

138,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

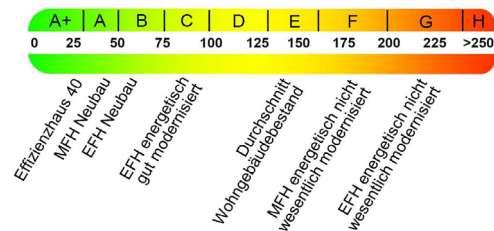
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%
	%
Summe ⁸	
%	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf



4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten und Garage – Wohnen wie im Haus

Diese großzügige Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz für individuelles Wohnen. Mit ca. 112,28 m² Wohnfläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare und stellt zugleich eine attraktive Alternative zum klassischen Einfamilienhaus dar. Die Terrasse mit direktem Zugang zum Garten schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und

Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eine freundliche Wohnatmosphäre. Mehrere Zimmer, praktische Abstellflächen sowie die bereits im Kaufpreis enthaltene Einbauküche bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und machen die Wohnung zu einem komfortablen Zuhause mit viel Platz.



#5964

Zur Mittelau 33
92360 Mühlhausen

275.000,00 €

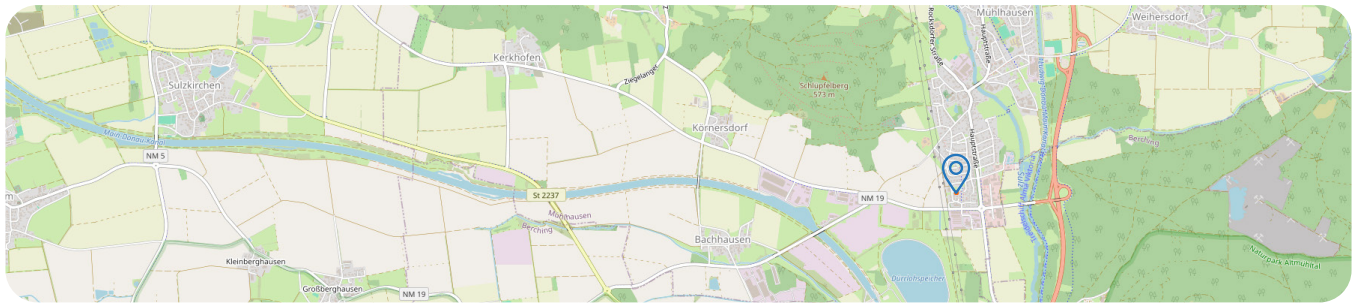
Das Haus

Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1996 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 668 m². Die Hälfte des Grundstückes ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und bietet dadurch komfortables Wohnen ohne Treppen innerhalb der eigenen vier Wände. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, die Ende des Jahres 2015 erneuert wurde. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage. Besonders praktisch ist der darüber liegende begehbare Raum, der zusätzlichen Stauraum bietet und als Kellerersatzraum dient.

Die Wohnung

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in den Windfang mit ca. 4,40 m², der sich ideal als kleine Garderobe nutzen lässt. Von hier aus betritt man die Wohnung und gelangt in die zentral gelegene Diele mit ca. 9,75 m², von der aus alle Räume der Wohnung erreichbar sind. Von der Diele aus führt der Weg zunächst in das großzügige Elternschlafzimmer mit ca. 17,67 m², das durch den Blick in den Garten eine besonders angenehme und ruhige Atmosphäre bietet. Ebenfalls

gartenseitig liegt das erste Kinderzimmer mit ca. 11,95 m². Ein weiteres Zimmer mit ca. 13,15 m² kann flexibel als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden. Das Badezimmer mit ca. 6,61 m² ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein WC, ein Waschbecken sowie einen Anschluss für eine Waschmaschine. Die praktischen Badezimmermöbel sind bereits im Kaufpreis enthalten. Direkt daneben befindet sich ein Technikraum mit Gäste-WC und einer Fläche von ca. 3,32 m². Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 28,80 m². Der helle Raum bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen großen Essplatz. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse mit Blick in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Vom Wohnbereich aus erreicht man außerdem einen praktischen Abstellraum mit ca. 4,58 m², der zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung bietet. Ebenfalls angrenzend befindet sich die Küche mit ca. 11,40 m². Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich funktional in den Grundriss der Wohnung ein. Die Gemeinschaft verwaltet sich selbst, wodurch Verwaltungskosten eingespart werden.



Lage

Die Wohnung befindet sich in Mühlhausen in einer ruhigen und angenehmen Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern und viel Grün, was ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in kurzer Zeit erreichbar.

Auch verschiedene Freizeitmöglichkeiten sowie Spazier- und Radwege befinden sich in der Umgebung. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und sorgt für eine komfortable Verbindung zwischen ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

In der näheren Umgebung befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurants und Cafés
- Naherholungsflächen und Spazierwege
- Tankstelle
- Schulen und Kindergärten
- Sport- und Freizeitangebote
- Ärzte und Apotheken

Entfernungen:

Neumarkt	15 km
Nürnberg	55 km
Regensburg	70 km
München	125 km

Fahrzeit zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 1 min
Fahrzeit zum nächsten Bahnhof:	ca. 11 min
Fahrzeit zur Autobahn:	ca. 16 min
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	ca. 50 min



Großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 112,28 m² Wohnfläche



Garage mit zusätzlichem begehbarem Stauraum über der Garage



Ruhiges Wohnen im Zweifamilienhaus auf einem Grundstück mit ca. 668 m²



Terrasse mit direktem Zugang zum Garten (Sondernutzungsrecht)



Gasheizung im Jahr 2015 erneuert



Ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen mit Garten und Terrasse schätzen



drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer



Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten

Sonstige Angaben:

Unser Angebot hat Ihr Interesse geweckt?

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen. Bitte benutzen Sie das Kontaktformular auf unserer Webseite oder kontaktieren Sie uns telefonisch. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur dann beantworten können, wenn Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Namen, Anschrift, Telefonnummer, gerne auch E-Mail von Ihnen angegeben werden. Hinweis: Die hier im Exposé aufgeführten Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers oder seines Beauftragten. Eine Haftung für die Richtigkeit hierfür übernimmt Felbusch Immobilien GmbH nicht.



Datenübersicht

ImmoNr	5964	Anzahl Badezimmer	1
Objektart	Wohnung	Befuerung	Gas
Objekttyp	Etagenwohnung	Heizungsart	Zentralheizung
Nutzungsart	Wohnen	Terrasse	Ja
Vermarktungsart	Kauf	Bauweise	Massiv
Straße	Zur Mittelau	Baujahr	1996
Hausnummer	33	Zustand	Gepflegt
PLZ	92360	Energieausweis	Bedarfsausweis
Ort	Mühlhausen	Endenergiebedarf	138,9 kWh/(m²a)
Etage	EG	Energieausweis gültig bis	10.03.2026
Wohnfläche	ca. 112 m²	Baujahr lt. Energieausweis	1996
Anzahl Zimmer	4	wesentlicher Energieträger	Gas
Anzahl Schlafzimmer	3		

Kaufpreis gesamt 275.000,00 Euro

Käuferprovision

3,57 % inkl. 19% MwSt.

Weitere Informationen unter
www.feldbuschimmobilien.de
 Objekt Nummer: #5964



Geschäftsbedingungen

Das Immobilienangebot der Feldbusch Immobilien GmbH sowie das erstellte Exposé sind aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte und Angaben gefertigt worden. Die Feldbusch Immobilien GmbH ist nicht verpflichtet, die erhaltenen Informationen vom Anbieter auf deren Richtigkeit zu überprüfen, es sei denn, die Feldbusch Immobilien GmbH wird gesondert mit der Einholung von Auskünften und der Überprüfung der Objektangaben beauftragt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt die Firma Feldbusch Immobilien GmbH daher nicht. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber stammenden Angaben, mit denen die Firma Feldbusch Immobilien GmbH den Nachweis oder die Vermittlung betreibt, ist der Anbieter auch gegenüber Dritten verantwortlich. Das Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Weitergabe an Dritte ohne die Zustimmung der Feldbusch Immobilien GmbH verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den das Immobilienangebot weitergegeben wird, den Vertrag abschließt. Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über die Firma Feldbusch Immobilien GmbH einzuleiten. Bei Direktverhandlungen ist auf die Feldbusch Immobilien GmbH Bezug zu nehmen und der zuständige Ansprechpartner über das Ergebnis zu informieren. Eine Innenbesichtigung darf nur im Einvernehmen mit der Feldbusch Immobilien GmbH und der Anbieterseite vorgenommen werden. Der Vertragspartner ist verpflichtet, der Feldbusch Immobilien GmbH mitzuteilen, mit wem und zu welchen Konditionen der beabsichtigte Vertrag zustande kam. Der Firma Feldbusch Immobilien GmbH ist unmittelbar nach Vertragsabschluss eine Abschrift des Vertrages vorzulegen. Ist dem Auftraggeber das von der Firma Feldbusch Immobilien GmbH angebotene Objekt bereits bekannt, ist dies schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen der Firma Feldbusch Immobilien GmbH mitzuteilen. Erfolgt keine Mitteilung, wird davon ausgegangen, dass keine Vorkenntnis vorliegt.

Haftung

Die Firma Feldbusch Immobilien GmbH haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Firma Feldbusch Immobilien GmbH, Ihrer Vertreter oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Eine Gewähr für die durch die Firma Feldbusch Immobilien GmbH angebotenen Objekte und die Bonität der Vertragspartner wird nicht übernommen. Jede weitere Haftung der Firma Feldbusch Immobilien GmbH ist ausgeschlossen.

Die Honorierung, Provision

Die Tätigkeit der Firma Feldbusch Immobilien GmbH ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Maklerprovision der Firma Feldbusch Immobilien GmbH entsteht, sofern durch die beauftragte Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Des Weiteren ist der Provisionsanspruch entstanden und fällig, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber im wirtschaftlichen Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss des Vertrages Gebrauch macht. Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde und der Höhe nach bestehen, auch wenn ein Vertragsteil von dem vermittelten Vertrag aufgrund eines gesetzlichen Rechtes zurücktritt, kündigt oder das vereinbarte Entgelt nach Vertragsabschluss mindert. Gerichtsstand ist Neumarkt i.d. Opf.



Zur Mittelau 33
92360 Mühlhausen
Objekt Nummer: #5964



Sie planen den Verkauf oder die Vermietung einer Immobilie? Sprechen Sie uns an und überzeugen Sie sich von unserem exklusiven Service.

Verkauf

Sicher und zum bestmöglichen Preis

Beratung

Beratung zu allen Immobilienthemen und wöchentliche Immobiliensprechstunde

Vermietung

Vermieter und Mietinteressenten verbinden

Bewertung

Immobilienbewertung basierend auf der aktuellen Marktsituation

Kontaktieren Sie uns für einen sorgenfreien Verkauf

Sichern Sie sich
Ihre kostenfreie
Immobilienbewertung im
Wert von

795,00 €

Jetzt Termin
vereinbaren



Feldbusch Immobilien GmbH

📍
Nürnberger Str. 36
92318 Neumarkt i. d. Opf.
Tel.: 09181 / 883 557 8

📍
Südwestpark 67 | 2.OG
90449 Nürnberg
Tel.: 0911/ 981 695 00

info@feldbuschimmobilien.de | www.feldbuschimmobilien.de

