

AKTUELLER BAUTENSTAND



URLAUSFEELING IN IHREM EIGENEN GARTEN

Unsere 2-Zimmer Wohnung liegt im Erdgeschoss, hat 76,03 m² und einen herrlichen kleinen Garten (ca. 50 m²) zum Verlieben. Eine Oase der Ruhe mit sonniger Südausrichtung und einer geräumigen geschützten Terrasse. Sie können vom Schlafzimmer und auch dem Wohn- und Essbereich direkt auf die Terrasse gehen. Frühstücken Sie gerne im Freien – hier bekommen Sie die ideale Wohlfühlumgebung, bei der Sie sich erholen und zurückziehen können. Der gut geschnittene Wohn- und Essbereich überzeugt mit ca. 24 m² Wohnfläche und großzügigem Flur, inkl. Garderobe. Ein separater Abstellraum sorgt für die notwendigen Stauräume. Von Ihrem Garten aus können Sie über eine abschließbare Gartentür stufenlos die Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen erreichen. Unsere Wohnung vermittelt ein starkes Wohngefühl und ist darüber hinaus eine nachhaltige, wertvolle Anschaffung.

Die Wohnung ist eingebettet in das neue Quartier „Am Bräuhaus“ und befindet sich im Haus B1. Genießen Sie die Vorzüge dieses Quartiers mit toller Architektur und kurzen Wegen zu Physio- und Ergotherapie, Pflegeeinrichtungen und gastronomischen Angeboten. Das Haus B1 mit 34 Wohneinheiten bekommt einen Fernwärmeanschluss von einem regionalen Anbieter und hat eine hochwertige Außenfassade aus Keramik-elementen. Auf stufenlose Übergänge und weitestgehende Barrierefreiheit wurde geachtet. Ein Aufzug bringt Sie ausgeruht in Ihre Wohnung. Ideal im Alter, für ein selbstbestimmtes Leben oder in jungen Jahren für ein eigenes Zuhause. Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich eine Tiefgarage und im Außenbereich stehen ebenfalls Stellplätze zum Kauf. Eine Bezugstermin der Wohnung ist für Ende 2024 geplant.

Das geräumige Bad mit einer großen bodentief gefliesten Dusche, elektrischem Handtuchheizkörper, Waschtisch und WC ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung hat in allen Räumen eine Fußbodenheizung mit Einzelregelung, ausgenommen im Abstellraum. Bodenbeläge aus Vinyl sind ebenso inkludiert. Optional kann die Wohnung auch für ein späteres betreutes Wohnen vorbereitet werden.

Machen Sie die Wohnung zu IHRER Wohnung und wählen Sie die Sanitärausstattung, die Bodenbeläge, Fliesen und Türen ganz individuell nach Ihren Wünschen.

Wir haben bei uns mal gerechnet: Kaufpreis der Wohnung + 20.700 Euro Nebenkosten (Grunderwerb + Notar) abzüglich 50 % Eigenkapital ergeben einen Finanzierungsbedarf von ca. 183.000 Euro. Bei einem angenommenen Zins von 3,5 % (aktueller wieder wesentlich günstiger) zzgl. 2 % Tilgung lägen die monatlichen Finanzierungsaufwendungen bei ca. 820 Euro. Bei Vermietung der Wohnung würden sich monatliche Einnahmen von ca. 850 Euro generieren lassen. Sie wären stolzer Besitzer einer nachhaltigen Immobilie und bekämen noch ein kleines monatliches Plus dazu. Das sollte eine Überlegung wert sein!

Die erstklassige ruhige Lage im Ortskern legt Ihnen einen Kauf wirklich nahe. Weitere freie Wohnungen im Quartier können auf Anfrage gerne besichtigt werden.

BERATUNG UND VERKAUF

ROLAND KASTNER

Faszination Immobilien.

Lohweg 22
92369 Sengenthal

Tel. 09181 / 88 21
Mail immobilien@roland-kastner.de
Web www.roland-kastner.de

Weitere Infos
zum Quartier:
www.am-bräuhaus.de



WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT?

Sie möchten Ihr Haus / Bestandsimmobilie verkaufen? Dann haben wir den richtigen Partner für Sie! Bei Interesse ermittelt Kirsch & Haubner Immobilien kostenfrei Ihren Immobilienwert. Vertrauen Sie auf fundierte Fachkenntnisse und langjährige Erfahrung.

Seit über 45 Jahren erstellt Kirsch & Haubner Immobilien Bewertungen und Verkehrswertgutachten für Häuser, Wohnungen, Grundstücke sowie für Anlage- und Mietobjekte. Kirsch & Haubner Immobilien steht Ihnen bei allen Fragestellungen bezüglich einer Objektbewertung zur Seite.

Vereinbaren Sie Ihren Bewertungstermin! Sie werden unverbindlich und kostenfrei beraten!

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN



- Verkauf
- Vermietung
- Finanzierung
- Bewertung

„Sie entscheiden - wir kümmern uns um den Rest!“

Ihr Ansprechpartner: Franz-Josef Kirsch

Kirsch & Haubner Immobilien
Bahnhofstraße 7 und Dammstraße 1
92318 Neumarkt

Tel. 09181 / 82 65
Mail info@kirschundhaubner.de
Web www.kirschundhaubner.de

ROLAND KASTNER
Faszination Immobilien.

Lohweg 22 | 92369 Sengenthal | Tel. 09181 / 88 21
immobilien@roland-kastner.de | www.roland-kastner.de

AM BRÄUHAUS

lebendig . vielfältig . betreut

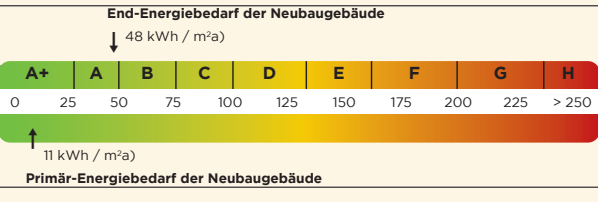
WOHNUNGSVERKAUF



Individuell gestaltbar mit herrlichem Garten
2-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Terrasse

ALLES AUF EINEN BLICK

Immobilie	Eigentumswohnung mit 2 Zimmern
Ort	Am Bräuhaus 6, 92360 Mühlhausen (ehem. Kirchgasse 7-9)
Fertigstellung	Ende 2024
Geschoss	Erdgeschoss
Energieausweis	Fernwärme
Wohnfläche	76,03 m ²
Garten	51,00 m ²
Bodenbeläge	Designbelag und Fliesen
Parken	Tiefgarage / Außenbereich
Kaufpreis	345.937,00 Euro zzgl. Stellplatz
	Provisionsfreier Verkauf
Beratung	Roland Kastner, 09181 / 88 21



GRUNDRISS



Alle Visualisierungen sind beispielhafte Darstellungen.