



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Exposé

Hauptstraße 42 in Mudau



Stand 25/11/20

Perspektive 1



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau



Diese Darstellung zeigt den Entwurf. Abweichungen möglich!

Perspektive 2



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau



Diese Darstellung zeigt den Entwurf. Abweichungen möglich!



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Lage / Umgebung / Infrastruktur

Eine Wohnung in der Hauptstraße bietet Ihnen **attraktiven und modernen Wohnkomfort** für heutige und kommende Generationen. Auch für Kapitalanleger eignet sich dieses Objekt hervorragend.

Die Gemeinde Mudau zeichnet sich durch ihre **imposante Lage im Erlebnisbereich „Hoher Odenwald und Odenwaldlimes“ in mitten des GeoNaturparkes Bergstraße-Odenwald aus**. Wälder und Wiesen wechseln sich in großzügiger Weise ab. Für Wanderer und Erholungssuchende ist die Gemeinde ein beliebtes Ausflugsziel.

Die Gemeinde Mudau verfügt über ein **eigenes Wasserversorgungssystem**. Das Frischwasser wird aus 4 Tiefbrunnen gefördert, mechanisch entsäuert und ohne sonstige Aufbereitung direkt an den Verbraucher weitergegeben.

Mit ca. **10.700 ha** ist Mudau flächenmäßig die **zweitgrößte Gemeinde im Neckar-Odenwald-Kreis** und eine der am **dünnsten besiedelten Gemeinden** von Baden-Württemberg. Mudau liegt verkehrsgünstig im Dreieck zwischen Heidelberg, Würzburg und Frankfurt. Nächster Autobahnanschluss ist in Osterburken (A 81). Die Entfernung nach Frankfurt/Main liegen bei 98 Km, Heidelberg bei ca. 56 Km Entfernung und Würzburg bei 78 Km.

Geschäfte des alltäglichen Leben sind gut zu Fuß erreichbar. Ärzte und Banken sind im Stadtkern angesiedelt. Zahlreiche und vorbildliche Sport- und Freizeiteinrichtungen bieten eine **große Auswahl an einem aktiven Leben**. Mudau ist ein beliebter Wohnort, der auch in den letzten Jahren kontinuierlichen Zuwachs verzeichnet.



Atmosphäre



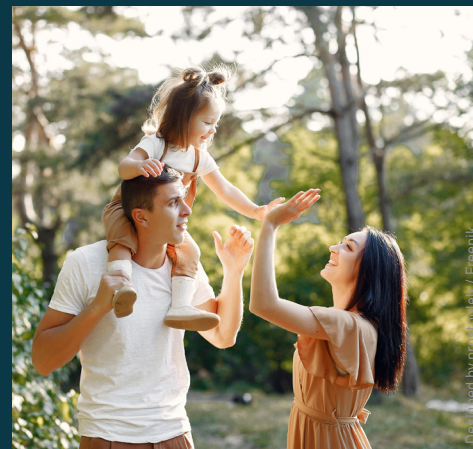
HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau

In Mudau lebt, wohnt und arbeitet es sich gleichzeitig zentral als auch ländlich – mit allen Vorzügen der Stadtnähe an einem lebendigen Standort.

Auf Grund der familienfreundlichen Infrastruktur und der umfassenden Ausstattung mit Betreuungsplätzen und Schulen können sich hier auch junge Familien mit Kindern wohlfühlen.

Die Sport- und Freizeitangebote bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten sich am Vereinsleben zu beteiligen.





HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Architektur und Gestaltung

Die Architektur des Gebäudes mit **insgesamt 8 Wohnungen** steht für Eigenschaften, die auf Grund Ihrer **Zeitlosigkeit** eine dauerhafte **hohe Wohnqualität** bieten.

Durch den Sinn für Proportionen und ansprechenden Oberflächen entsteht ein **modernes Erscheinungsbild**, das sich gleichzeitig harmonisch in das Stadtbild und die Umgebung integriert.





HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Architektur und Gestaltung

Bei der Gestaltung im Innen- und Außenbereich des Objektes zeigt sich eine harmonische Symbiose von **Funktionalität und Schönheit** im Ganzen, wie auch im Detail. Sei es die bequem elektrisch zu bedienenden Rollläden aller Fenster (außer Dachflächenfenster) in den Häusern oder die Beheizung mit einer Luftwärmepumpe die auf die Hausgröße abgestimmt ist. Diese ist in einem der Technikräume untergebracht.

Als Heizsystem kommt dabei in allen Wohnräumen eine **Fußbodenheizung** mit Thermostatgeführten Stellmotoren zur Ausführung. Alle Bäder und WCs werden individuell gefliest und gefugt, wobei sämtliche Fliesen nach Mustervorlage ausgewählt werden können. Im gesamten Objekt kommen **hochwertige Sanitäreinrichtungen** zur Ausführung.

Die Fußbodenbeläge werden ebenfalls nach Mustervorlage ausgewählt und verlegt. Telefon-, Internet- und TV-Anschlüsse werden von einem Ortsansässigen Elektriker ausgeführt. Jede Wohnung wird mit einer Video-Türsprechanlage ausgerüstet.

Neben den **5 Stellplätzen im Innenhof** befinden sich weitere **4 Stellplätze im überdachten Außenbereich**. Beide Erdgeschoßwohnungen werden **behindertengerecht** gebaut. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoß bieten einen **Balkon**.

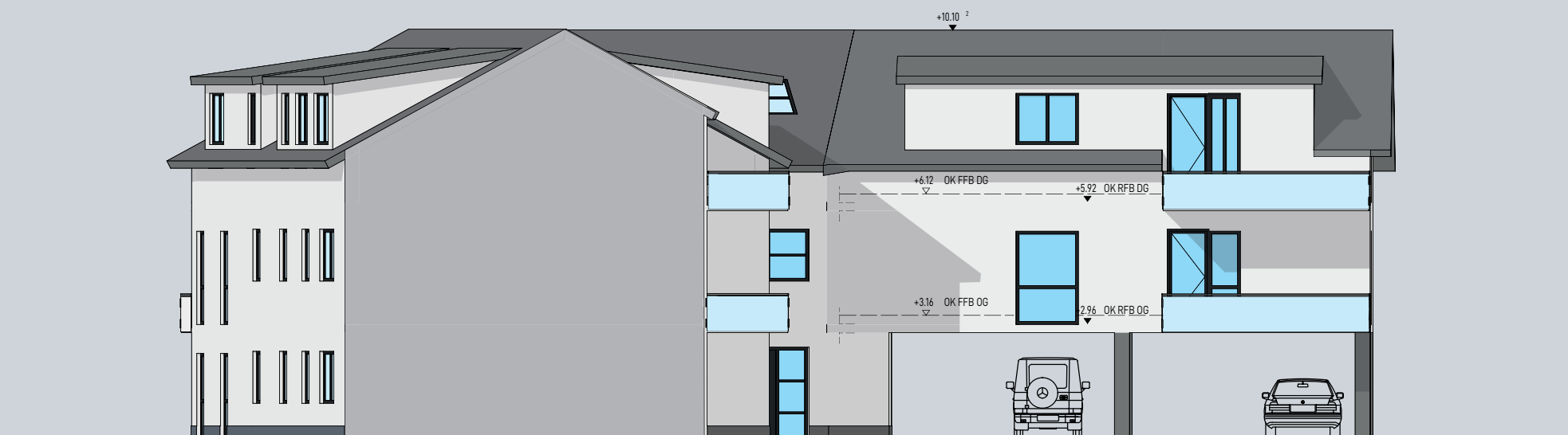


Ansicht Nord



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau



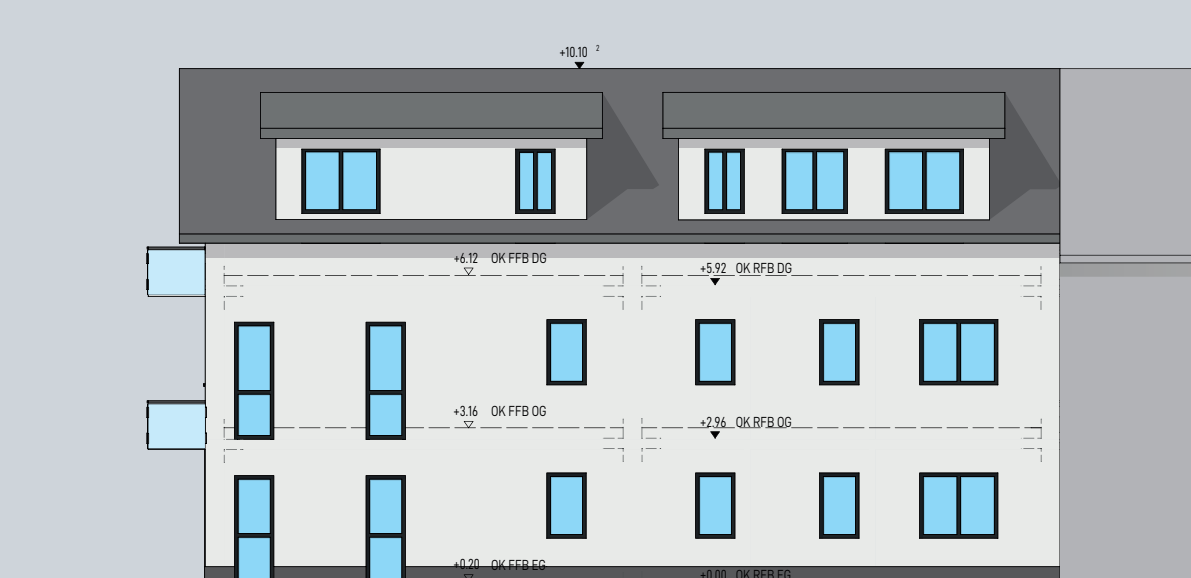
Diese Darstellung zeigt den Entwurf. Abweichungen möglich!

Ansicht Ost



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau



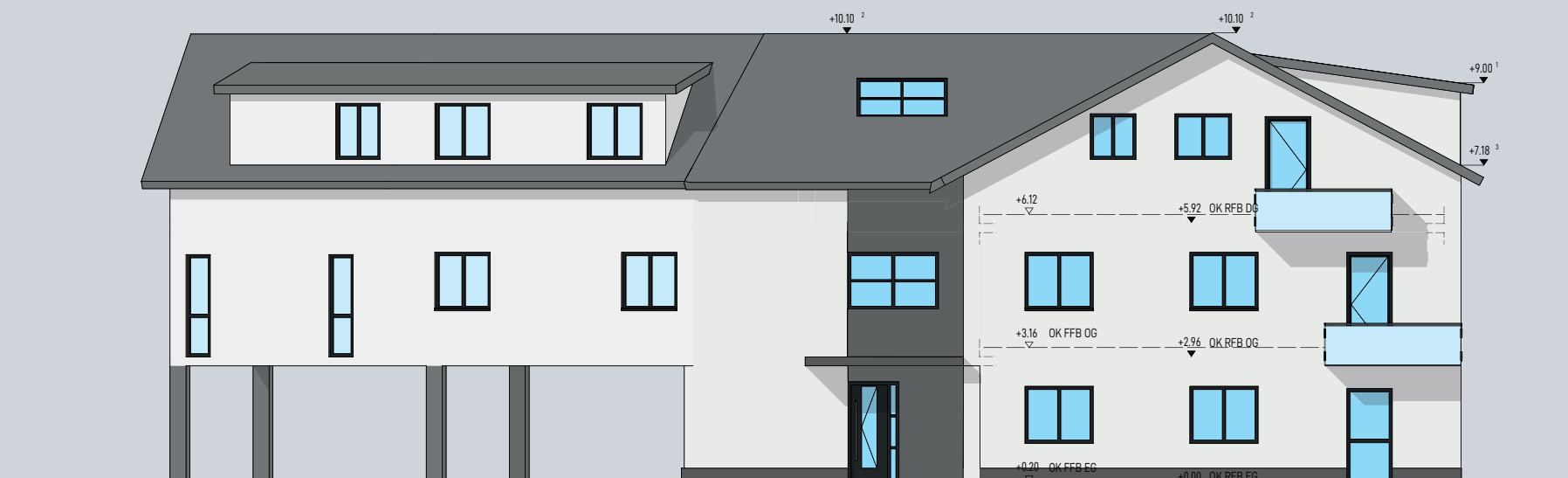
Diese Darstellung zeigt den Entwurf. Abweichungen möglich!

Ansicht Süd



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau



Diese Darstellung zeigt den Entwurf. Abweichungen möglich!

Ansicht West



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau



Diese Darstellung zeigt den Entwurf. Abweichungen möglich!

Erdgeschoss Wohnung 1



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau



Wohn- und Zubehörflächen

Bezeichnung	Fläche nach WoFlV [m²]
Wohnfläche	
BAD	8,581
DIELE	3,360
ELTERN	14,080
FLUR	4,902
KIND	10,120
KOCHEN/ESSEN	14,254
WOHNEN	13,580
Summe Wohnfläche	68,877
Zubehörfläche	
HWR	2,240
Summe Zubehörfläche	2,240
Gesamtsumme	71,117
Preis	195.600 €

Diese Darstellung zeigt den Entwurf. Abweichungen möglich!

Erdgeschoss Wohnung 2



Wohn- und Zubehörfächen

Bezeichnung	Fläche nach WoFlV [m²]
Wohnfläche	
ABSTELLR.	2,505
BAD/WC	7,751
DIELE	8,144
ELTERN	15,050
KIND	10,234
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	24,356
Summe Wohnfläche	68,040
Zubehörfäche	
HWR	4,596
Summe Zubehörfäche	4,596
Gesamtsumme	72,636
Preis	199.800 €

Obergeschoss Wohnung 3



Wohn- und Zubehörflächen

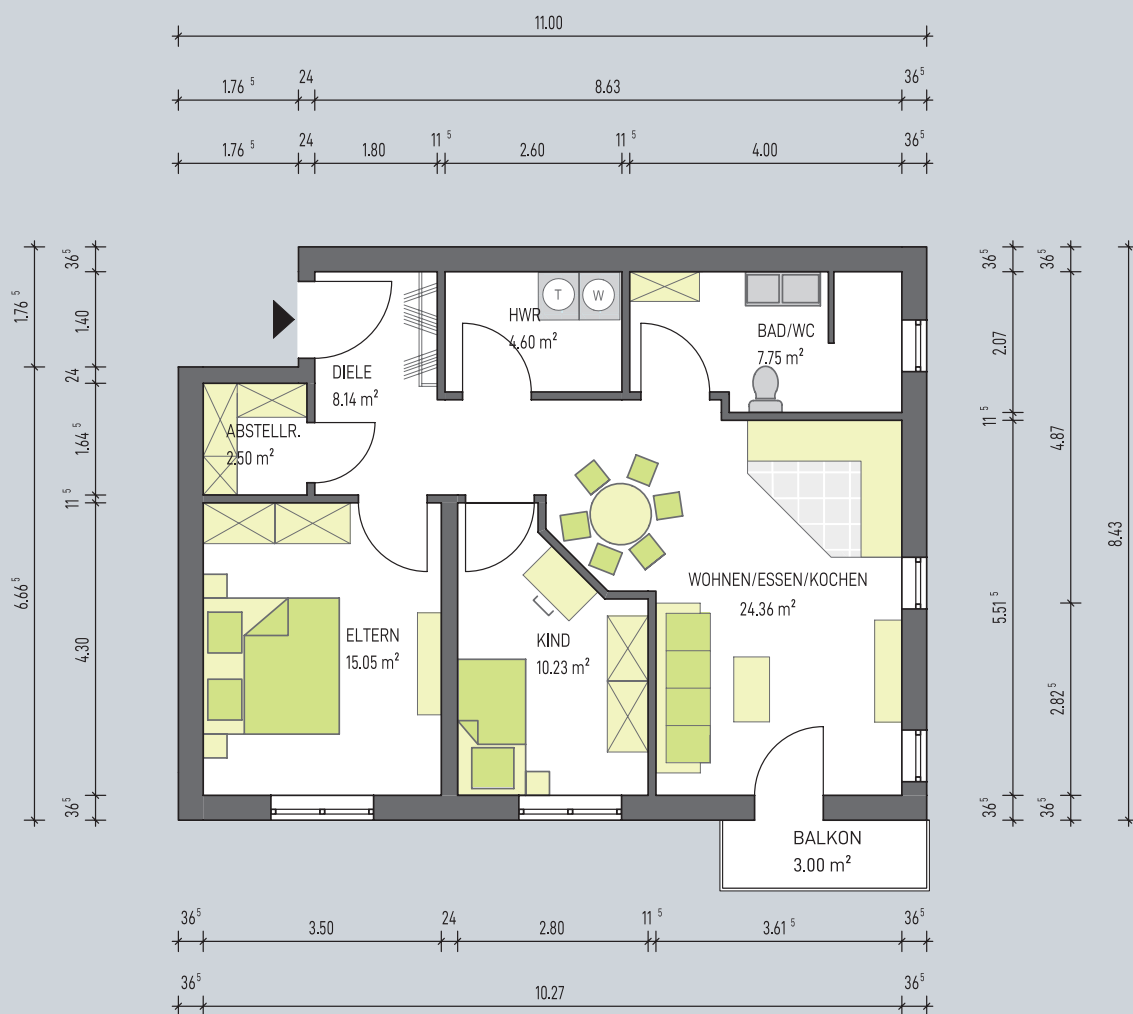
Bezeichnung	Fläche nach WoFlV [m²]
Wohnfläche	
BAD	8,581
BALKON	4,020
DIELE	3,360
ELTERN	14,080
FLUR	4,902
KIND	10,120
KOCHEN/ESSEN	14,254
WOHNEN	13,580
Summe Wohnfläche	72,897
Zubehörfläche	
HWR	2,240
Summe Zubehörfläche	2,240
Gesamtsumme	75,137
Preis	206.700 €

Obergeschoss Wohnung 4



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau



Wohn- und Zubehörflächen

Bezeichnung	Fläche nach WoFlV [m²]
Wohnfläche	
ABSTELLR.	2,505
BAD/WC	7,751
BALKON	3,000
DIELE	8,144
ELTERN	15,050
KIND	10,234
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	24,356
Summe Wohnfläche	71,040
Zubehörfläche	
HWR	4,596
Summe Zubehörfläche	4,596
Gesamtsumme	75,636
Preis	208.000 €

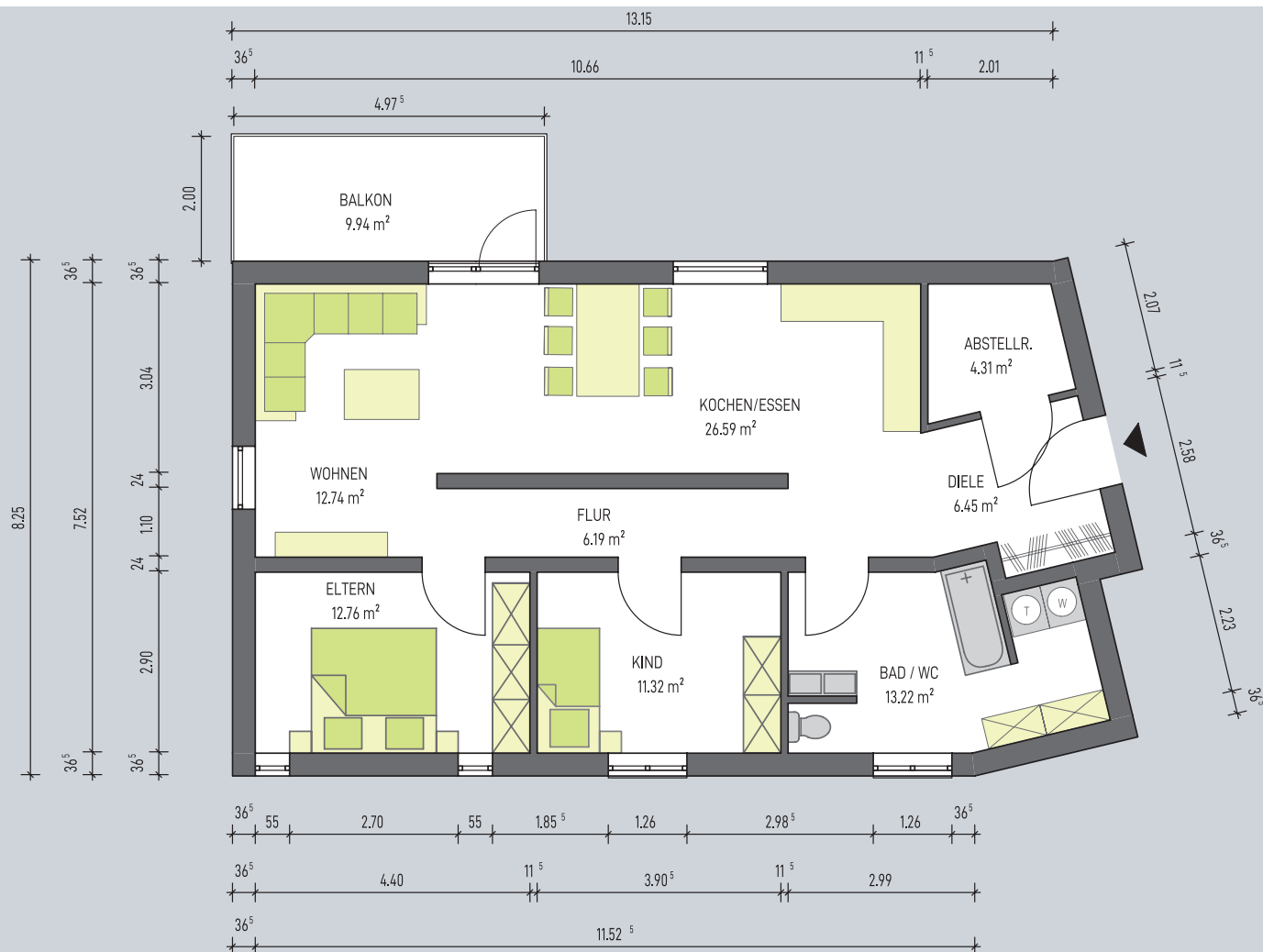
Diese Darstellung zeigt den Entwurf. Abweichungen möglich!

Obergeschoss Wohnung 5



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau



Wohn- und Zubehörflächen

Bezeichnung	Fläche nach WoFlV [m ²]
Wohnfläche	
ABSTELLR.	4,314
BAD / WC	13,217
BALKON	9,936
DIELE	6,455
ELTERN	12,760
FLUR	6,188
KIND	11,325
KOCHEN/ESSEN	26,592
WOHNEN	12,739
Summe Wohnfläche	103,526
Gesamtsumme	103,526
Preis	284.700 €

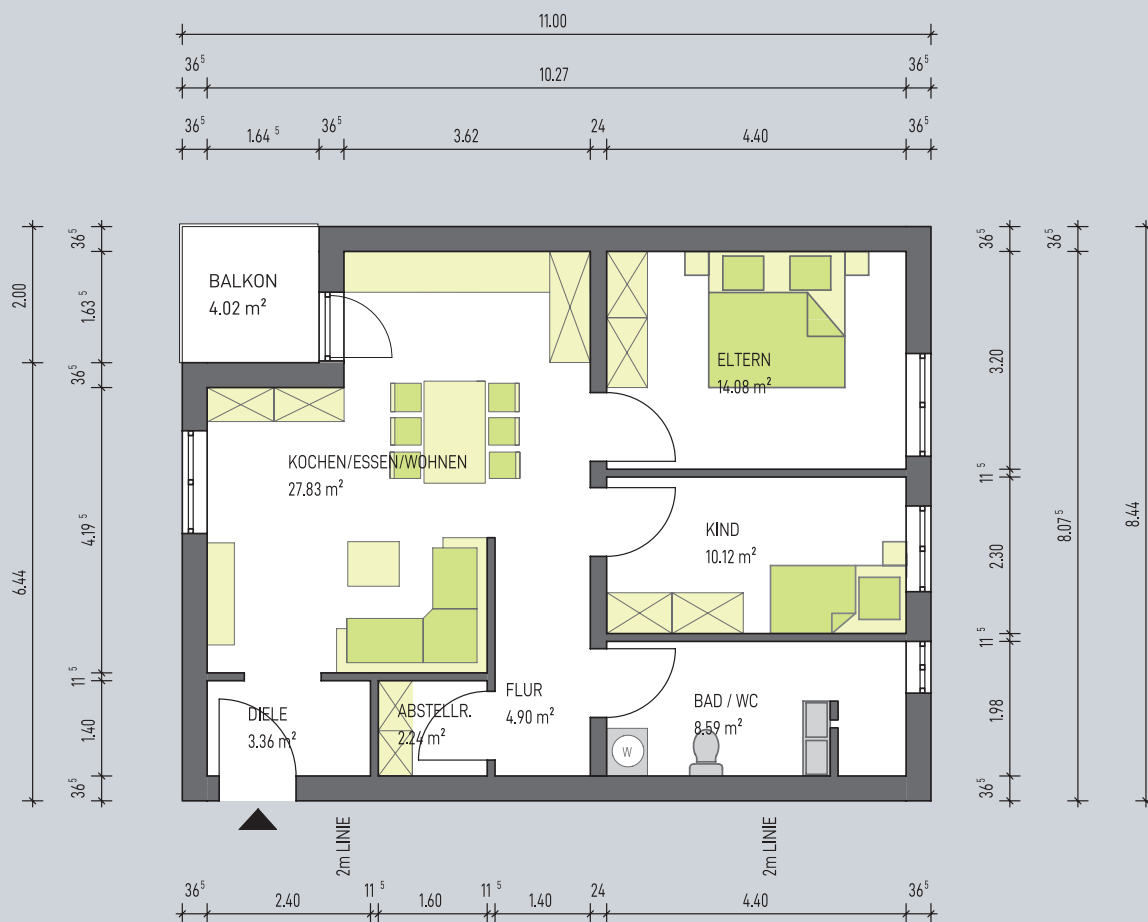
Diese Darstellung zeigt den Entwurf. Abweichungen möglich!

Dachgeschoss Wohnung 6



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau

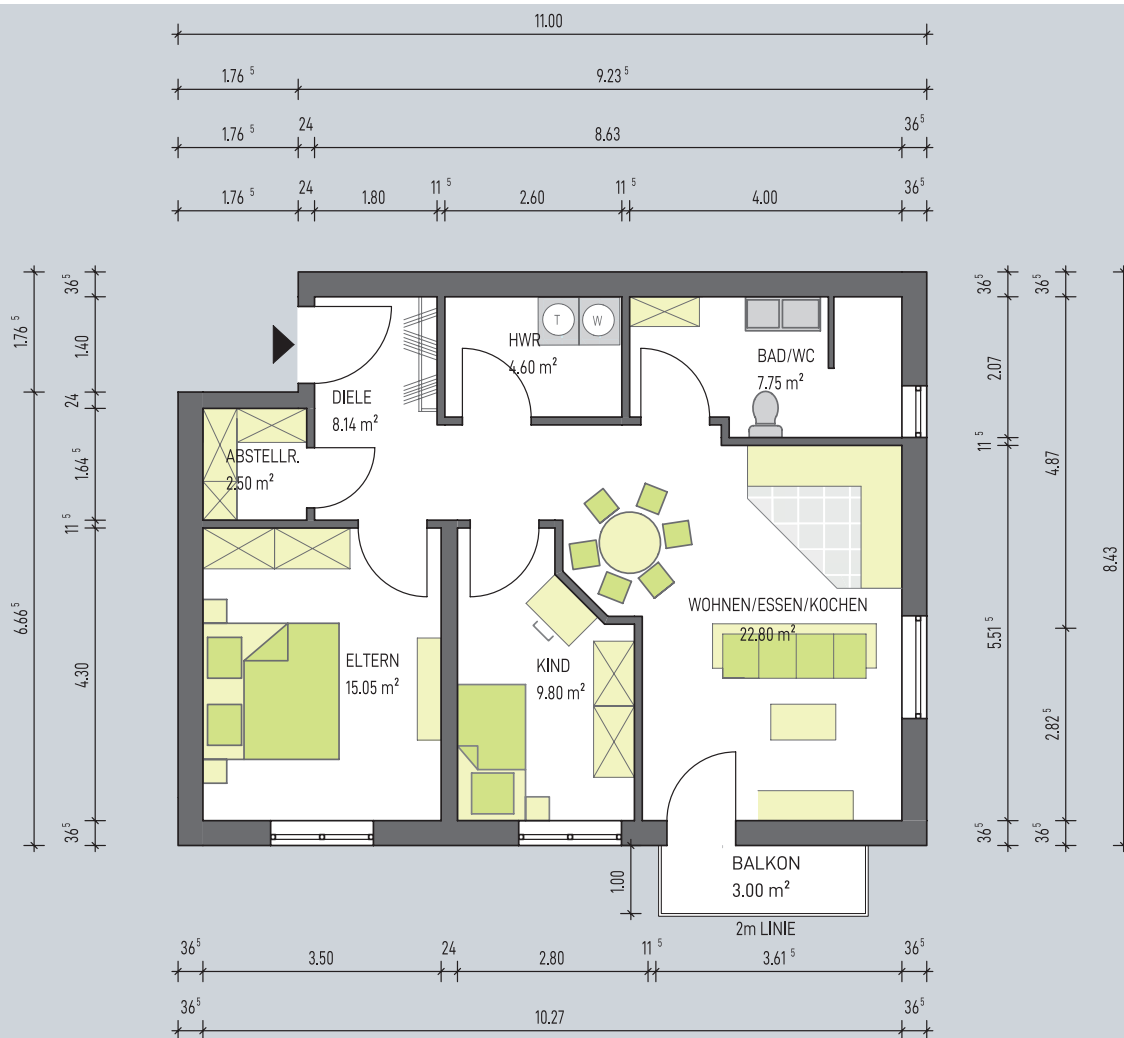


Wohn- und Zubehörflächen

Bezeichnung	Fläche nach WoFlV [m²]
Wohnfläche	
ABSTELLR.	2,240
BAD / WC	7,880
BALKON	4,020
DIELE	2,450
ELTERN	13,080
FLUR	4,902
KIND	10,120
KOCHEN/ESSEN/WOHNEN	27,832
Summe Wohnfläche	72,524
Gesamtsumme	72,524
Preis	199.500 €

Diese Darstellung zeigt den Entwurf. Abweichungen möglich!

DG 7

HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Bezeichnung	Fläche nach WoFlV [m²]
-------------	---------------------------

Wohnfläche	
ABSTELLR.	2,505
BAD/WC	7,401
BALKON	3,000
DIELE	8,144
ELTERN	15,050
KIND	9,796
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	23,800
Summe Wohnfläche	69,696

Zubehörfäche	
HWR	4,596
Summe Zubehörfäche	4,596

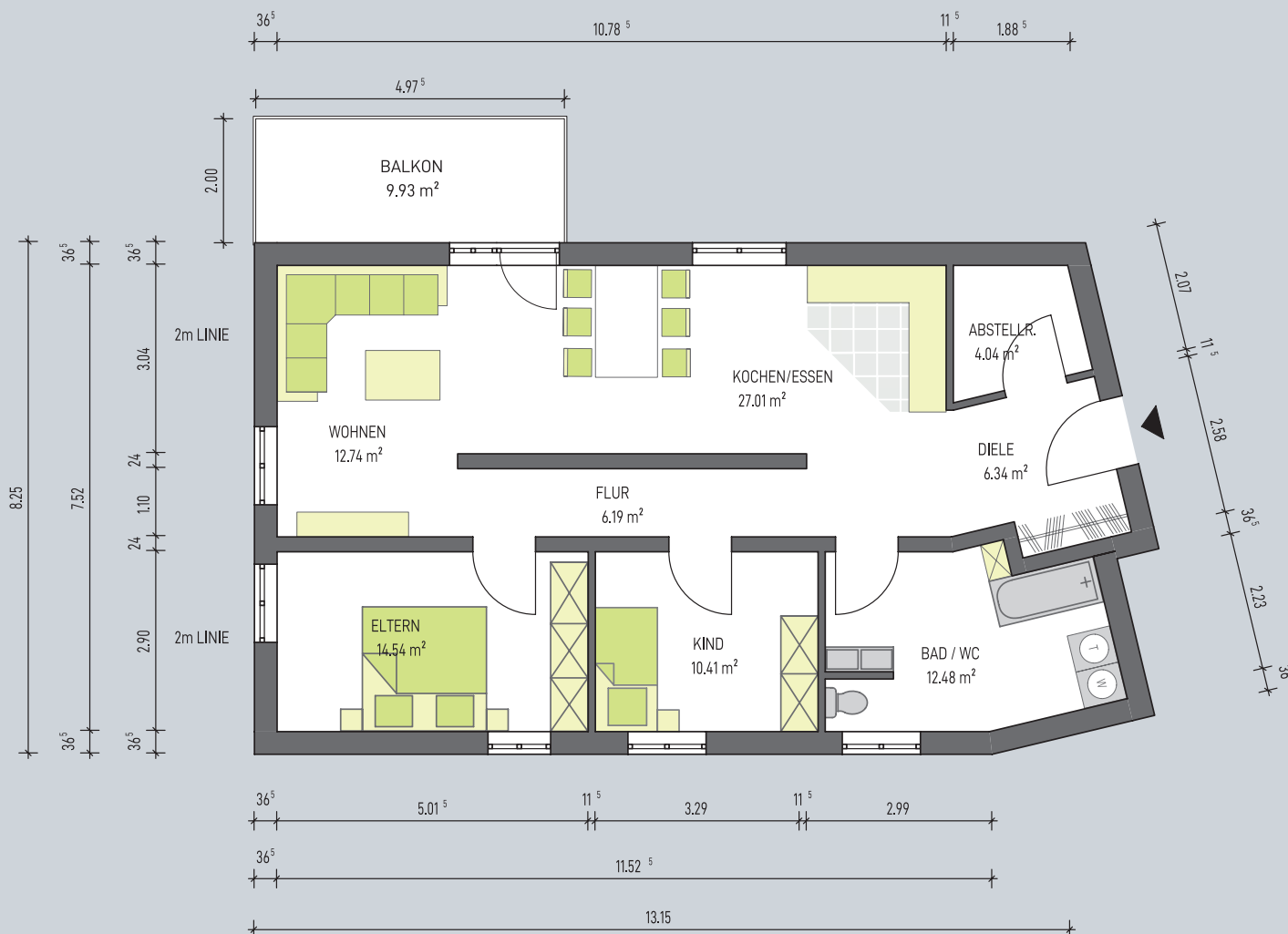
Gesamtsumme	74,292
Preis	204.400 €

Dachgeschoss Wohnung 8



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Hauptstraße 42 in Mudau



Wohn- und Zubehörflächen

Bezeichnung	Fläche nach WoFlV [m ²]
Wohnfläche	
ABSTELLR.	2,925
BAD / WC	10,345
BALKON	9,931
DIELE	6,338
ELTERN	13,785
FLUR	6,188
KIND	10,411
KOCHEN/ESSEN	27,006
WOHNEN	12,180
Summe Wohnfläche	99,109
Gesamtsumme	99,109
Preis	272.600 €

Diese Darstellung zeigt den Entwurf. Abweichungen möglich!

Die Bauausführung der Wohngebäude basiert auf der notariell beglaubigten Baubeschreibung, welche angefordert werden kann. Bei Widersprüchen zwischen Baubeschreibung und Plänen geht der Text der Baubeschreibung in allen Fällen der zeichnerischen Darstellung in den Plänen vor.

Das Bauvorhaben wird nach den „anerkannten Regeln der Technik“ in Übereinstimmung mit den behördlichen genehmigten Bauvorlagen und Übereinstimmung mit der HBO errichtet. Änderungen aus architektonischen, technischen oder handwerklichen Gründen gegenüber der Baubeschreibung und den Bauplänen während der Bauausführung, bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit sie keine erheblichen Wertminderungen begründen.

Änderungen nach Vorgaben der Genehmigungsbehörden bleiben ebenfalls vorbehalten. Hierdurch verursachte Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Beim Innenausbau bzw. der Innenausstattung können Sonderwünsche berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen müssen mit den allgemeinen technischen Erfordernissen vereinbar sein und

dürfen keine zusätzlichen Anforderungen an Konstruktion und Gesamtdetailgestaltung stellen.

Sonderwünsche müssen rechtzeitig vor Beginn der Ausführung gemeldet und endgültig festgelegt werden. Die dadurch entstehenden Mehrkosten werden dem Käufer berechnet. Änderungen / Sonderwünsche während der Bauphase können erhebliche Mehrkosten verursachen, die dann nach genauer Kostenermittlung und in Abstimmung mit dem Käufer extra berechnet werden. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften.

In Bezug auf Schall – und Wärmeschutz gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen, vertraglichen Vereinbarungen oder der tatsächlichen Bauausführung höhere Werte abgeleitet werden können.

Bei den in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um einen Einrichtungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht Gegenstand des Angebotes und daher auch nicht im Preis enthalten. Es kommen lediglich die in der Baubeschreibung genannten Sanitäreinrichtungen zur Ausführung.



HERKERT & GLANZ
IMMOBILIEN

Herkert & Glanz Immobilien GmbH

Pfaffengasse 4

69427 Mudau

Mobil: 0 171 900 73 35

0 171 869 53 79

Email: info@herkertglanz-haus.de