

Müllheim / Hügelheim

## Sehr schöne DG-Wohnung mit Balkon und KFZ-Stellplatz ++ Hohe Energieeffizienz!

*Objektnummer: 25429170*



---

**KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

---

Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim**

## Auf einen Blick

|               |                       |             |   |
|---------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 25429170              | Kaufpreis   | 285.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 72 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Dachgeschoß   |
| Bezugsfrei ab | 01.01.2026            | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer        | 2.5                   | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 1                     | Nutzfläche  | ca. 15 m <sup>2</sup>   |
| Badezimmer    | 1                     | Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |
| Baujahr       | 2020                  |             |   |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz         |             |   |

**Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             |
| Energieausweis gültig bis  | 28.07.2033      |
| Befeuerung                 | Gas             |

| Energieausweis              | <b>BEDARF</b>              |
|-----------------------------|----------------------------|
| Endenergiebedarf            | 38.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Baujahr laut Energieausweis | 2020                       |

Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim

## Die Immobilie



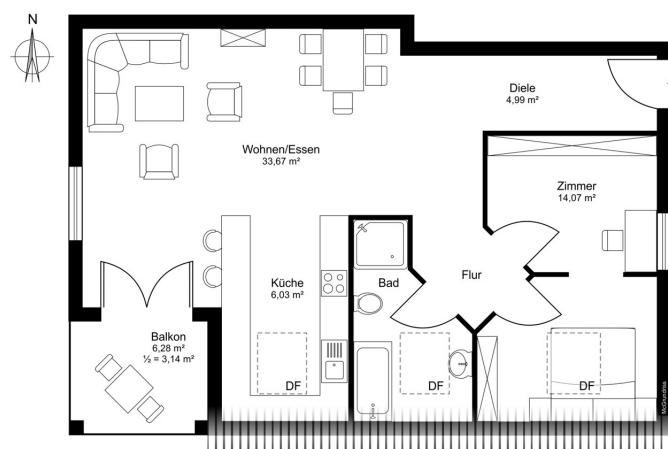
Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 2020 überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 72?m<sup>2</sup> verteilt sich das Raumangebot auf insgesamt 2,5 Zimmer, die weitestgehend barrierefrei gestaltet sind und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Über den freundlich gestalteten Eingangsbereich gelangen Sie in den offen angelegten Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Balkon mit Glasdach, der ein angenehm helles und freundliches Ambiente bietet. Dank der Bauweise gibt es in der gesamten Wohnung lediglich wenig Dachschrägen, sodass die Flächen optimal genutzt werden können und ein harmonisches Raumgefühl entsteht.

Die moderne und geschmackvolle Einbauküche ist voll ausgestattet, überzeugt durch hochwertige Geräte, klare Linienführung und kann optional gegen Aufpreis in Höhe von EUR 5.000,00 übernommen werden. Hier lassen sich kulinarische Ideen in angenehmer Atmosphäre realisieren und Gäste hervorragend bewirken.

Das Bad ist großzügig bemessen und mit Tageslicht, Badewanne sowie einer ebenerdig begehbarer Dusche ausgestattet. Hier genießen Sie modernen Komfort und praktische Details gleichermaßen.

Das Schlafzimmer ist derzeit als großzügiger Schlafbereich angelegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Möblierung. Falls gewünscht, ist eine unproblematische Teilung in zwei separate Schlafzimmer realisierbar – beispielsweise für den Bedarf an einem weiteren Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Ein komfortabler KFZ-Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet und erleichtert das Parken direkt am Haus. Im Untergeschoss stehen Ihnen als Bewohner gemeinsam nutzbare Räumlichkeiten zur Verfügung: Ein Waschraum sowie ein Trockenraum bieten genügend Platz für Haushaltsgeräte und Wäsche. Ein Fahrradraum im UG sowie ein weiteres Fahrradhaus ermöglichen das sichere Abstellen von Fahrrädern. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein großzügiger, eigener Kellerraum mit mehr als 15?m<sup>2</sup> Fläche.

Die Wohnung wird über eine energieeffiziente Fußbodenheizung beheizt, die für gleichmäßige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein modernes Schließanlagensystem gewährleistet eine hohe Sicherheit und Komfort für die

Hausbewohner.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Einzelpersonen, Paare als auch kleine Familien, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen in einem modernen, gepflegten Umfeld legen. Durch die weitestgehend barrierefreie Ausführung bietet sie zudem ein hohes Maß an Komfort für jedes Alter.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim**

## Ausstattung und Details

3 Zimmer mit offener Gestaltung

Moderne und geschmackvolle Einbauküche

Balkon mit Glasdach

Bad mit Tageslicht, Badewanne und ebenerdig begehbarer Dusche

Großes Schlafzimmer, bei Bedarf unproblematisch in zwei Schlafzimmer teilbar

Großer eigener Kellerraum

KFZ-Stellplatz

Gemeinschaftlicher Waschraum im UG

Gemeinschaftlicher Trockenraum im UG

Gemeinschaftlicher Fahrradraum im UG

Fahrradhaus

**Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim**

## Alles zum Standort

Müllheim präsentiert sich als eine Stadt von beständigem Wachstum und hoher Lebensqualität, eingebettet in die reizvolle Landschaft Baden-Württembergs. Die exzellente Infrastruktur, geprägt von einer optimalen Anbindung an Freiburg und Basel sowie einem vielfältigen Arbeitsmarkt mit niedriger Arbeitslosigkeit, schafft ein Umfeld, das sowohl wirtschaftliche Stabilität als auch kulturelle Vielfalt bietet. Nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte unterstreichen den zukunftsorientierten Charakter Müllheims und verleihen der Stadt eine besondere Attraktivität für anspruchsvolle Lebensstile. Müllheim überzeugt durch seine exklusive Atmosphäre, die sich in stilvollen Einkaufsmöglichkeiten, erstklassigen Gastronomieangeboten und einem facettenreichen Freizeitangebot widerspiegelt. Die Nähe zu exquisiten Restaurants und charmanten Cafés lädt zu genussvollen Momenten ein, während sorgfältig gepflegte Parks und Sportanlagen Raum für Erholung und aktive Lebensfreude bieten.

Kulinarisch verwöhnt das Gasthaus Deutscher Kaiser mit seiner feinen badischen Küche, nur drei Minuten zu Fuß entfernt, während das Biocafé Müllheim in etwa 28 Minuten fußläufig erreichbar sind und mit stilvollem Ambiente zum Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise die Bushaltestelle Hügelheim Rathaus in nur drei Minuten Gehweite, ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit aller Highlights der Stadt.

Kulturell anspruchsvolle Bewohner schätzen zudem die Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten, die das Leben in Müllheim bereichern. Das Central-Theater, etwa 31 Minuten zu Fuß erreichbar, bietet ein abwechslungsreiches Programm, das das kulturelle Herz höherschlagen lässt. Die gepflegten Parks und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe schaffen eine perfekte Balance zwischen urbanem Lifestyle und naturnaher Erholung.

Diese exklusive Lage in Müllheim ist wie geschaffen für Menschen, die Wert auf Privatsphäre, gehobene Lebensqualität und ein kultiviertes Umfeld legen. Hier verbinden sich Komfort und Eleganz zu einem Lebensstil, der höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein Zuhause auf höchstem Niveau verspricht.

**Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 38.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**MAKLERCOURTAGE:** Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklcourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie:



VON POLL  
IMMOBILIEN

3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner  
provisionspflichtig tätig zu werden.

**Objektnummer: 25429170 - 79379 Müllheim / Hügelheim**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Kappeler

---

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein

Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0

E-Mail: [neuenburg@von-poll.com](mailto:neuenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)