

Müllenbach

## \*Zwei Wohnhäuser mit kleiner Halle am Nürburgring\*

???????? ??: 22315021



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

???? ??: 329.000 EUR • ??: ca. 224 m<sup>2</sup> • ??: 14 • ??: 478 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22315021 - 53520 Müllenbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22315021 - 53520 Müllenbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	22315021	????? ???????	329.000 EUR
????????????	ca. 224 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	14	????? ???????????????	2010
???????????????? ??? ????????????	6	??????????	????????
????????????	3	????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1960	????????????????????	??????
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	WC ??????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 22315021 - 53520 Müllenbach

????????????? ???????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
?????????????	11.09.2032	???????? ??????????	196.60 kWh/m²a
????????????????????		???????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ??????????????	?????????????	???????????????????	
		???????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 22315021 - 53520 Müllenbach

?? ?????????



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



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

???????? ?????: 22315021 - 53520 Müllenbach

?? ????????



???????? ??????????: 22315021 - 53520 Müllenbach

?? ?????????



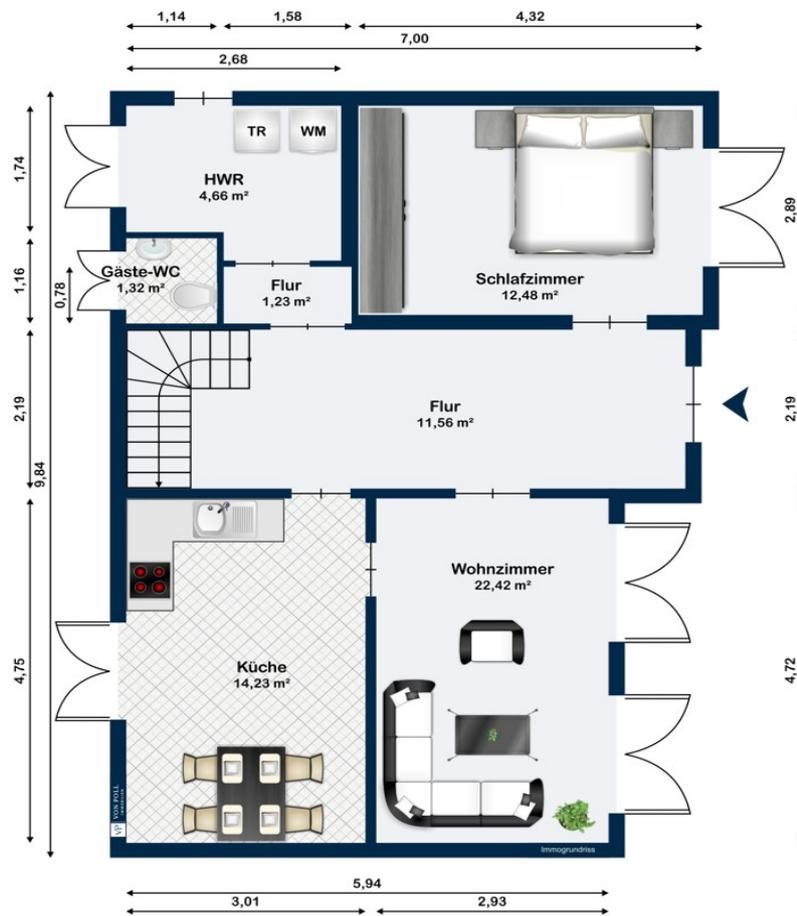
???????? ??????????: 22315021 - 53520 Müllenbach

?? ?????????

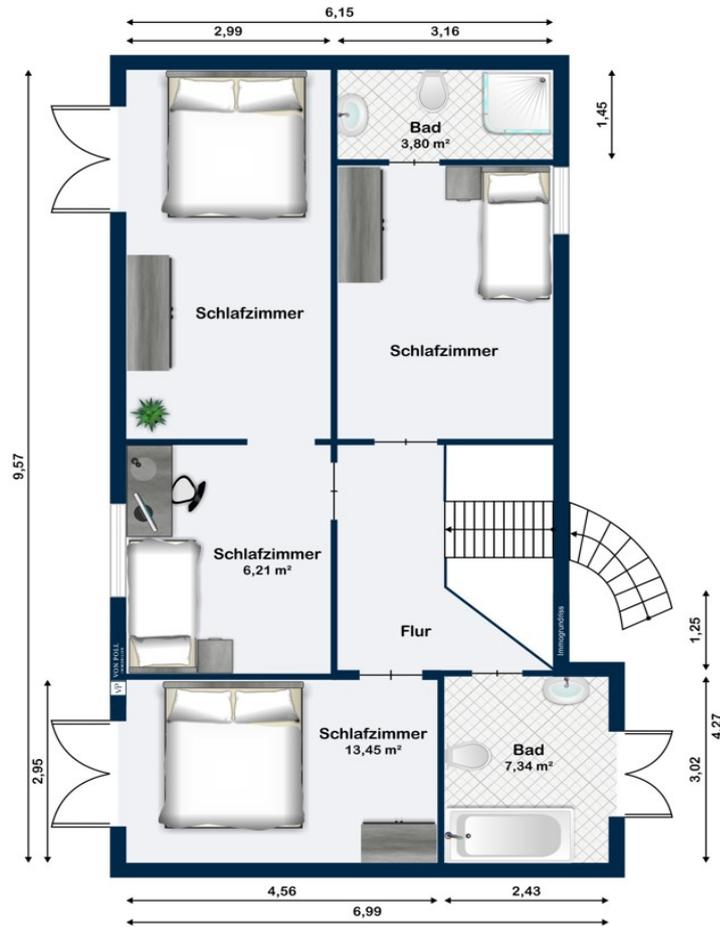


???????? ?????: 22315021 - 53520 Müllenbach

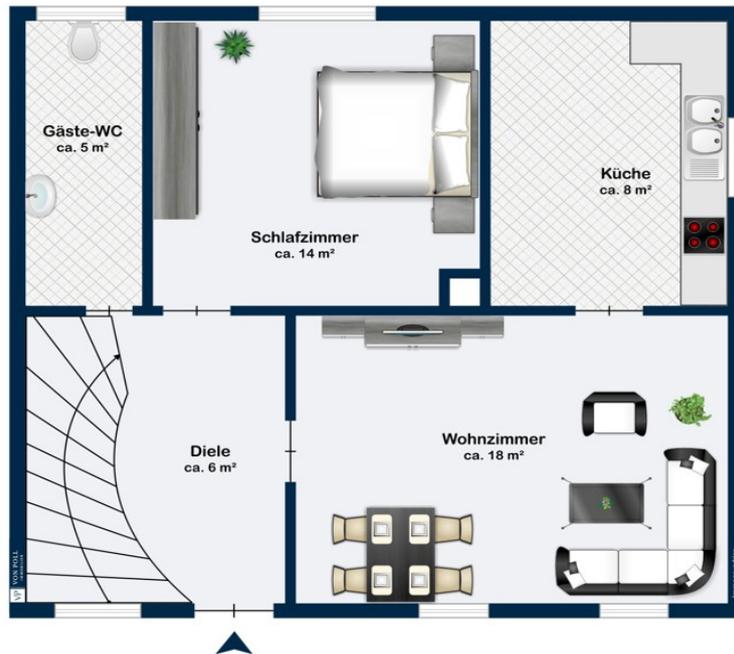
??????



Erdgeschoss Nr. 38



Obergeschoss Nr. 38



Erdgeschoss Nr. 40



Obergeschoss Nr. 40

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 22315021 - 53520 Müllenbach

??? ?????? ???????????

Ihr neues Zuhause? ....oder für alle Nürburgringfans Diese soliden erbauten Einfamilienhäuser bieten Ihnen auf insgesamt ca. 226 m<sup>2</sup> genügend Platz, um sich sofort wohl zu fühlen. Diese Immobilien eignen sich zum selber Wohnen, Mehrgenerationen, Gewerbe oder und auch zugleich als Vermietobjekt. Für alle Motorsport-Enthusiasten ein muss! Das Haus A wurde 1960 und das Haus B im Jahre 1938 gebaut und mit sehr viel Liebe zum Detail fortlaufend gepflegt und behütet. Zu den Objekten gehört ebenfalls eine Werkstatt sowie eine kleine Halle. Wir freuen uns auf Ihren Anruf, um Ihnen dieses attraktive Haus mitten in Müllenbach persönlich vorstellen zu dürfen!

??????? ????????: 22315021 - 53520 Müllenbach

???????????????? ???? ??????????

Haus A:

- Einbau einer neuen Gaszentralheizung und eines neuen zusätzl. Bades im Jahr 2010
- Erneuerung der Dacheindeckung (glasierte Tonziegel) im Jahr 2000
- Erneuerung des Außenputzes im Jahr 1999
- Einbau doppelverglaster Holz-Alufenster im Jahr 1986

Haus B:

- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Unterkellert
- Elektronachtspeicheröfen
- Durchlauferhitzer

??????? ????????: 22315021 - 53520 Müllenbach

??? ??? ??? ???????????

Der Ort Müllenbach liegt in der Verbandsgemeinde Adenau, im Kreis Ahrweiler. Der über 600 Jahre alte idyllische Eifelort zählt aktuell 472 Einwohner und befindet sich nur zwei Kilometer vom Nürburgring entfernt. Die Stadt Adenau sowie Kelberg sind in ein paar Fahrminuten zu erreichen. Adenau liegt in einer einmalig reizvollen , von Wald, Feld und Wiesen geprägten, typischen Eifellandschaft. Die unmittelbare Nähe zum Nürburgring mit seiner modernen Grand-Prix Strecke und der legendären Nordschleife stellt dazu einen interessanten Kontrast dar. Durch eine Vielzahl von Gästehäusern und Privatpensionen sind beste Voraussetzungen geschaffen, viele Gäste in der Ortsgemeinde zu beherbergen und zu bewirten. So, wie die einen den Motorsport hautnah erleben, können die anderen die schöne Eifellandschaft durchwandern, sich ausruhen und erholen. Adenau ist eine lebendige, traditionsbewusste und gleichzeitig weltoffene Kleinstadt im Herzen der Hocheifel. Adenau selbst zählt heute knapp 3.000 Einwohner, stellt jedoch etwa für 20.000 Einwohner der Umgebung seine Infrastruktur zur Verfügung. So ist Adenau ein Zentrum für Handel, Handwerk und Dienstleistungen, eine regional bekannter Einkaufsort mit traditionellen Wochenmärkten, aber auch Standort für zahlreiche öffentliche Einrichtungen. Hierzu gehören unter anderem ein Krankenhaus, ein Kindergarten, alle Schularten, einschließlich Fachoberschule und Gymnasium. Zahlreiche Angebote im touristischen, kulturellen und sportlichen Bereich stehen ganzjährig zur Verfügung. Kelberg ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Vulkaneifel in Rheinland-Pfalz. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Kelberg, der sie auch angehört. Kelberg ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und gemäß Landesplanung als Grundzentrum ausgewiesen.

???????? ??????????: 22315021 - 53520 Müllenbach

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 196.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

???????? ??????????: 22315021 - 53520 Müllenbach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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