

Müllheim

# RESERVIERT: Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten, Doppelgarage und Einliegerwohnung

VP azonosító: 26429100



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 171 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 419 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim

## Áttekintés

VP azonosító	26429100	Vételár	495.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 171 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2014
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha
Építés éve	1951		
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

**VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Központifutás</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá</b>	<b>06.05.2036</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>

<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
<b>Teljes energiaigény</b>	<b>224.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>G</b>
<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>1951</b>

VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim

## Az ingatlan



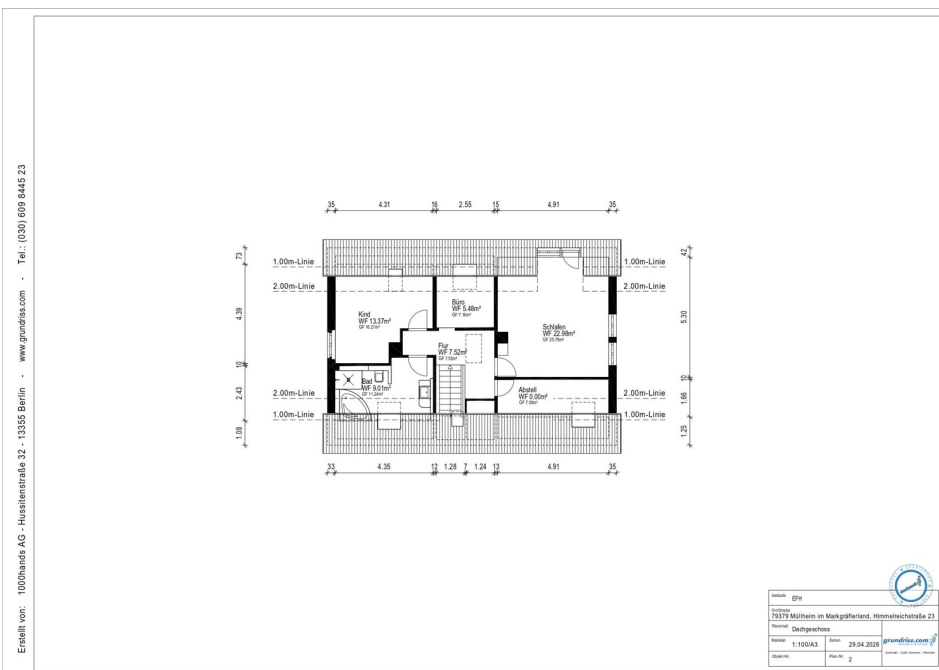
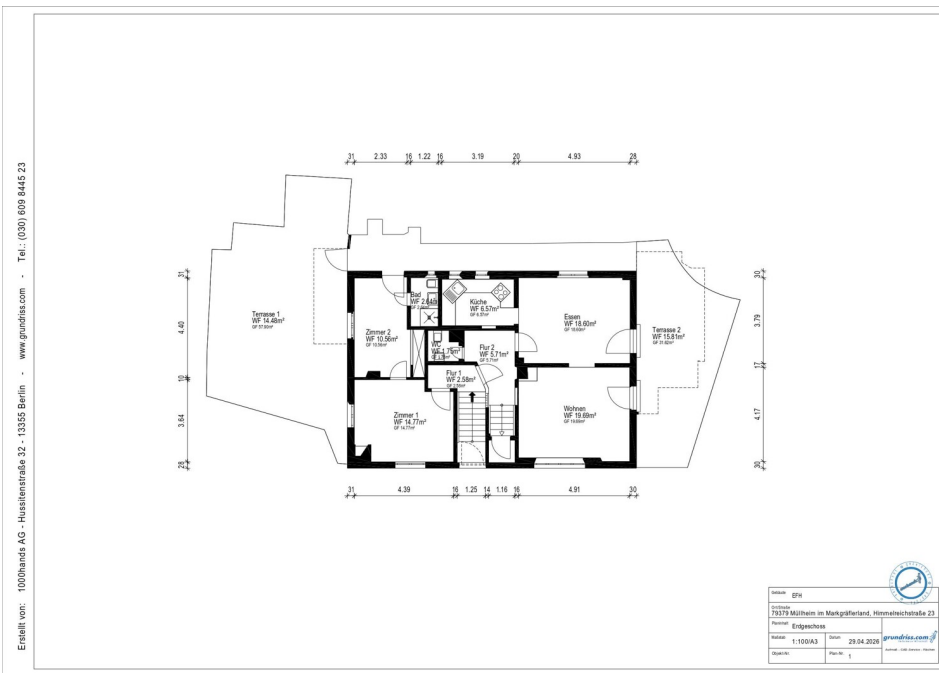
VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim

## Az ingatlan



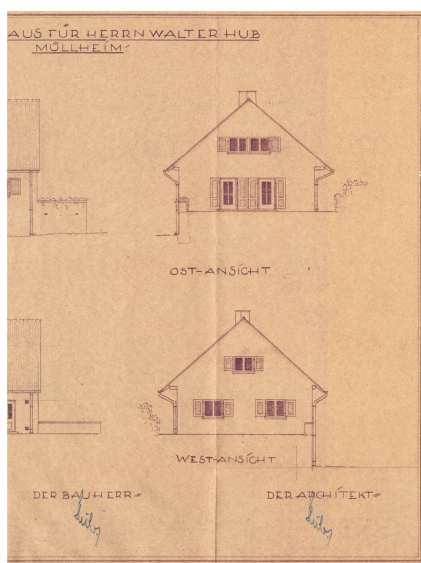
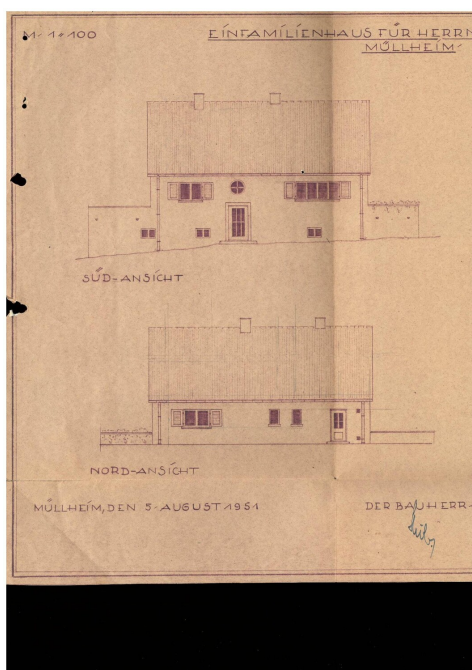
VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim

# Az ingatlan



VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim**

## **Az elso benyomás**

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1951 erbaut und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 171 m<sup>2</sup> (inklusive anrechenbarer Terrassenflächen) auf einem ca. 419 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage am Rand des alten Stadtkerns und eignet sich bestens für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen in angenehmer Umgebung legen.

Die Immobilie steht Ende September zur Übergabe bereit.

Das Haus wurde kontinuierlich durch größere Sanierungsprojekte, wie auch kleinere Modernisierungen permanent auf einem guten energetischen und komfortablen Stand gehalten. Die Energieverbrauchskosten befinden sich trotz Optimierungspotential bereits in einem moderaten Bereich. Die Verbrauchsdaten liegen vor.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Durch ihre Aufteilung ergeben sich sowohl gemütliche Rückzugsorte als auch Räume für gemeinsames Beisammensein. Zwei Zimmer im EG können aufgrund der Lage im Grundriss und des Duschbades als Einliegerwohnung genutzt werden. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf praktische Weise und sorgt für zusätzlichen Komfort bei Besuchen.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als zeitgemäß normal und moderat renovierungsbereit einzustufen, was individuellen Gestaltungswünschen ohne allzu großes finanzielles Engagement viel Raum lässt. Mit zentraler Heizungsart ist die Beheizung effizient und zuverlässig gewährleistet. Die Gaszentralheizung und die elektrischen Rollläden gehören zur technischen Ausstattung.

Eine Besonderheit bietet der geräumige Gewölbekeller aus einer Zeit vor dem Bau des jetzigen Hauses. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Aufenthaltsraum, Werkstatt oder Lagerraum bieten sich an. Auch die Heizung und die Wasch- und Trockenmaschinen sind hier gut untergebracht. Ein Durchgang führt zu Garage.

Es stehen komfortabel zwei Stellplätze in einer Doppelgarage zur Verfügung. Auch zusätzlicher Stauraum findet sich in diesem Bereich. Der Außenbereich punktet mit einem schönen Garten, etwas erhöht, geschützt im Bereich hinter dem Haus. Der Garten ist ein Ort zur Entspannung oder für gesellige Stunden im Freien. Die Gartenfläche lädt zur individuellen Gestaltung ein und bietet Raum für kreative Ideen.

**Die ruhige Lage schafft ein angenehmes Wohnumfeld, das ein entspanntes Leben fernab vom Trubel ermöglicht. Gleichzeitig bleibt durch die gute Erreichbarkeit der Anschluss an das öffentliche Leben erhalten. Die Kombination aus Lage, Größe und Gestaltungspotenzial macht dieses Haus zu einer attraktiven Möglichkeit, die eigenen Vorstellungen vom Wohnen zu verwirklichen.**

**Zu den weiteren Eigenschaften der Immobilie zählen die großzügig bemessene Grundstücksfläche von ca. 419 m<sup>2</sup>, die sich vorteilhaft auf die Nutzungsmöglichkeiten im Freien auswirkt. Die sechs Zimmer bieten Platz für Familie, Hobbys oder ein Home-Office. Mit zwei Badezimmern und dem zusätzlichen Gäste-WC ist der alltägliche Ablauf komfortabel organisiert.**

**In Verbindung mit der attraktiven Außenanlage, dem schönen Garten sowie der Doppelgarage, ergeben sich vielseitige Entfaltungsmöglichkeiten.**

**Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von diesem Einfamilienhaus in ruhiger Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Vorzüge dieser Immobilie.**

**VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim**

## **Részletes felszereltség**

**Schönes Grundstück in zentraler und ruhiger Lage im Kern von Müllheim**

**Wohnhaus mit einem Voll- und ausgebautem Dachgeschoss**

**Sanitär- und Elektro- Komplettsanierung um das Jahr 1989**

**Dachsanierung 1992 mit Dämmung und neuer Eindeckung**

**Erneuerung der Fenster in 1995 (größtenteils mit elektr. Rollläden)**

**Heizung erneuert in 2008**

**Terrassengarten**

**Außenterrasse**

**Doppelgarage, davor mit teilweise überdachtem Parkplatz (Parkmöglichkeit für zwei**

**Fahrzeuge)**

**Erdgeschoss**

**Wohnzimmer mit Kaminofen und Esszimmer**

**Küche mit Einbauküche**

**Überdachte Terrasse angrenzend zum Essbereich**

**Gäste WC**

**Zwei weitere Schlafzimmer und Duschbad (nutzbar als Einliegerwohnung)**

**Dachgeschoss**

**2 Schlafzimmer**

**Arbeitszimmer**

**Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche (2014 modernisiert)**

**Abstellraum**

**Zugang zum Dachboden (als Speicherraum nutzbar)**

**Kellergeschoß**

**Gewölbekeller mit mehreren Räumen**

**Zugang zur Garage (aufgrund der Hanglage Zugang durch das KG)**

**Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner**

**Heizungskeller**

**VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim**

## **Minden a helyszínrol**

Müllheim besticht als wirtschaftliches Herzstück des Markgräflerlands durch seine harmonische Verbindung von ländlichem Flair und moderner urbaner Infrastruktur. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zu Basel und bietet eine exzellente Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischer Betreuung und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Diese ausgewogene Kombination schafft eine stabile und sichere Umgebung, die besonders für Familien eine hohe Lebensqualität garantiert. Die starke Nachfrage nach hochwertigen Neubauwohnungen, wie das ausverkaufte Projekt „Living Nature“ eindrucksvoll zeigt, unterstreicht die Attraktivität Müllheims als Wohnstandort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Die familienfreundliche Atmosphäre Müllheims wird durch ein umfassendes Angebot an Schulen und Kindergärten geprägt, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. So laden renommierte Bildungseinrichtungen wie das Wirtschaftsgymnasium, das Technische Gymnasium sowie mehrere Grund- und Gemeinschaftsschulen dazu ein, Kindern eine erstklassige Ausbildung in sicherer Umgebung zu ermöglichen. Die Nähe zu verschiedenen Kindertagesstätten schafft zudem eine optimale Betreuung für die Kleinsten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In nur etwa drei bis fünf Minuten erreichen Sie bequem die Bushaltestellen „Östliche Allee“ und „Markgräfler Platz“, die eine schnelle Verbindung in die Stadt und Umgebung gewährleisten.

Für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen zahlreiche medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Von Apotheken über Allgemeinärzte bis hin zur HELIOS Klinik Müllheim sind alle wichtigen Gesundheitsdienste in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort vermittelt. Ergänzend bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie der Osteoporose-Parcours, das Durchschreitebecken sowie das Bürgerhaus und das Central-Theater abwechslungsreiche Erholungs- und Kulturangebote, die das Familienleben bereichern. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie REWE, Lidl und ALDI Süd in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, sodass Einkäufe schnell und bequem erledigt werden können.

In Müllheim finden Familien ein ideales Umfeld, das Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch vereint. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnahem Wohnen und einer lebendigen Gemeinschaft macht diesen Standort zu einem zukunftssicheren Zuhause, in dem sich Groß und Klein rundum geborgen fühlen.

**VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim**

## **További információ / adatok**

**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.

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

**VP azonosító: 26429100 - 79379 Müllheim**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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