

Maulburg

# Potenzial und Möglichkeiten: 3- bis 4-Parteienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25090004



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

**KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 417 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 648 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25090004
Wohnfläche	ca. 417 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Badezimmer	5
Baujahr	1976
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	163.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.03.2035	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



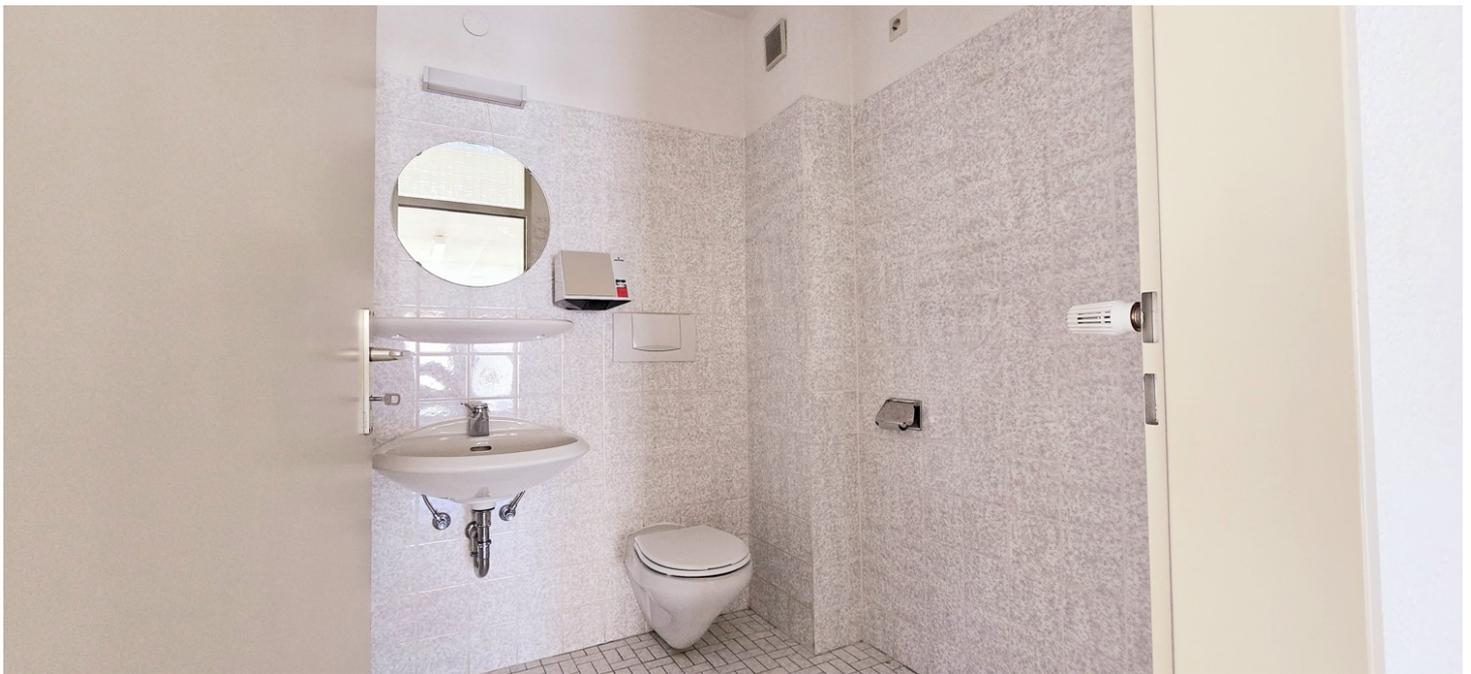
Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



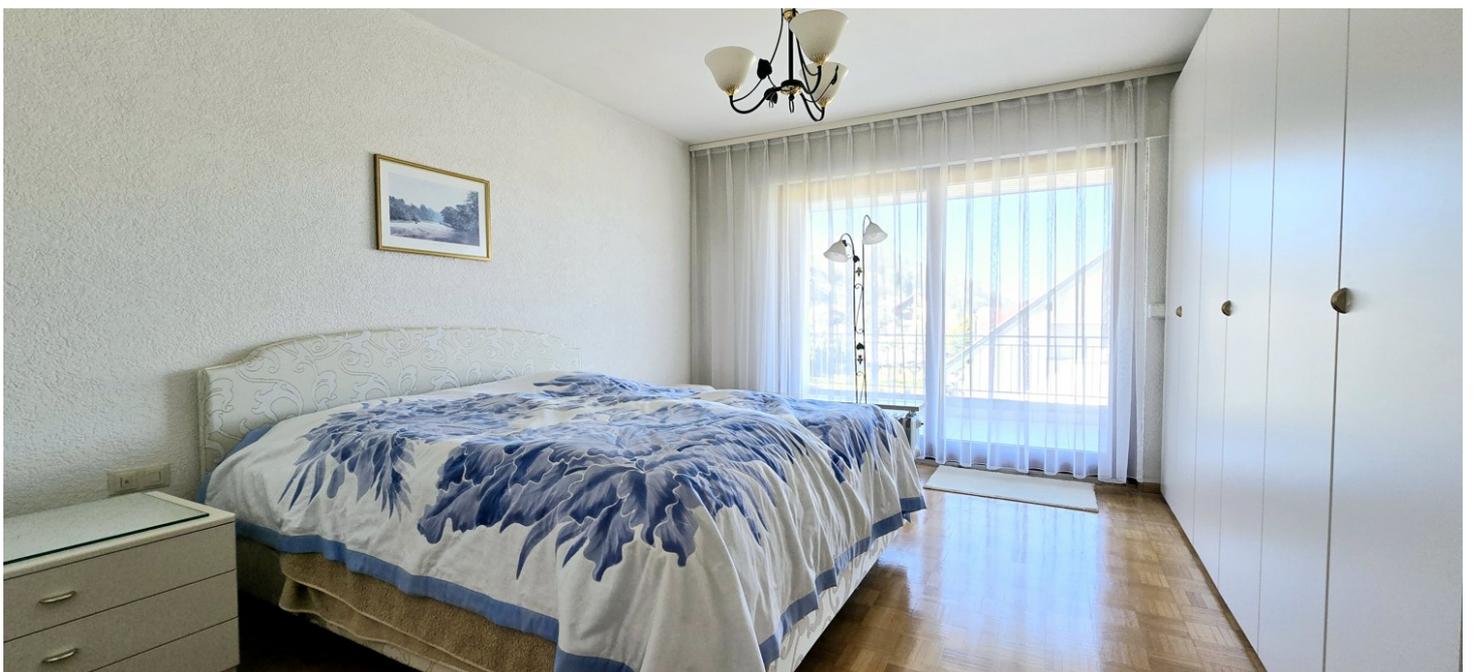
Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



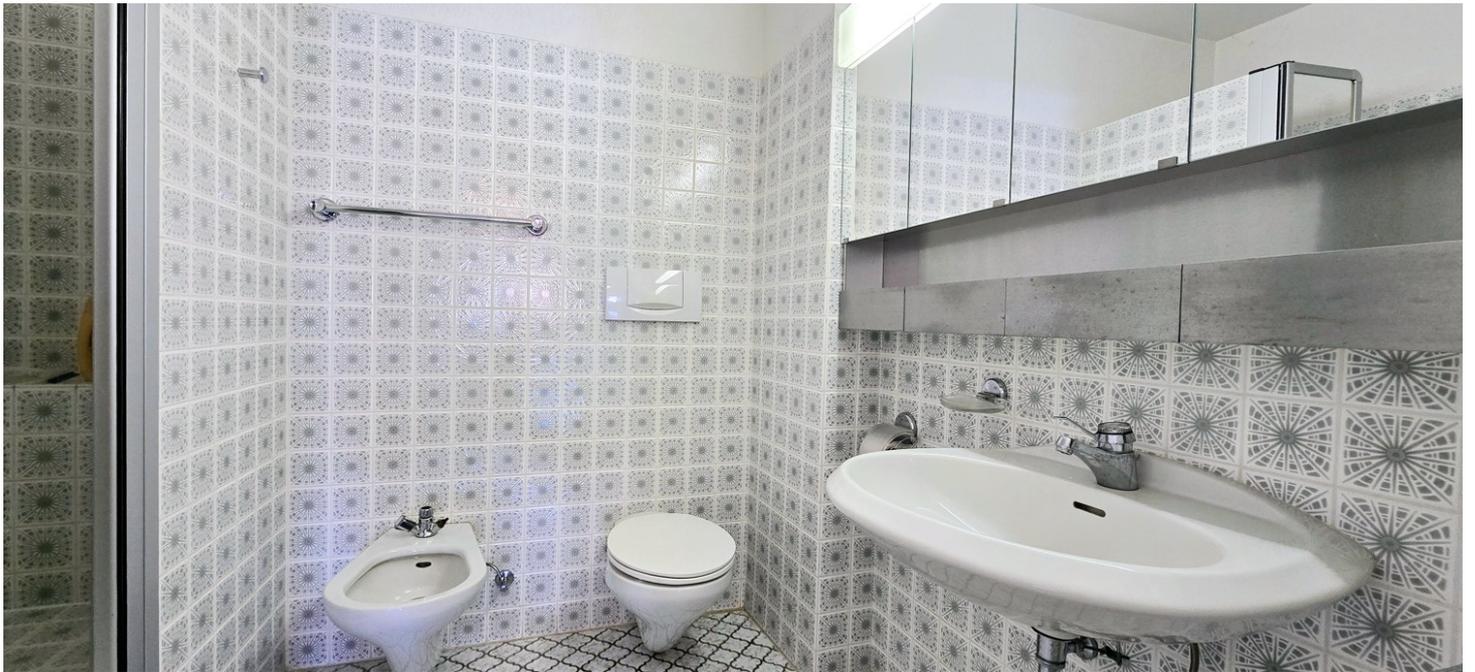
Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

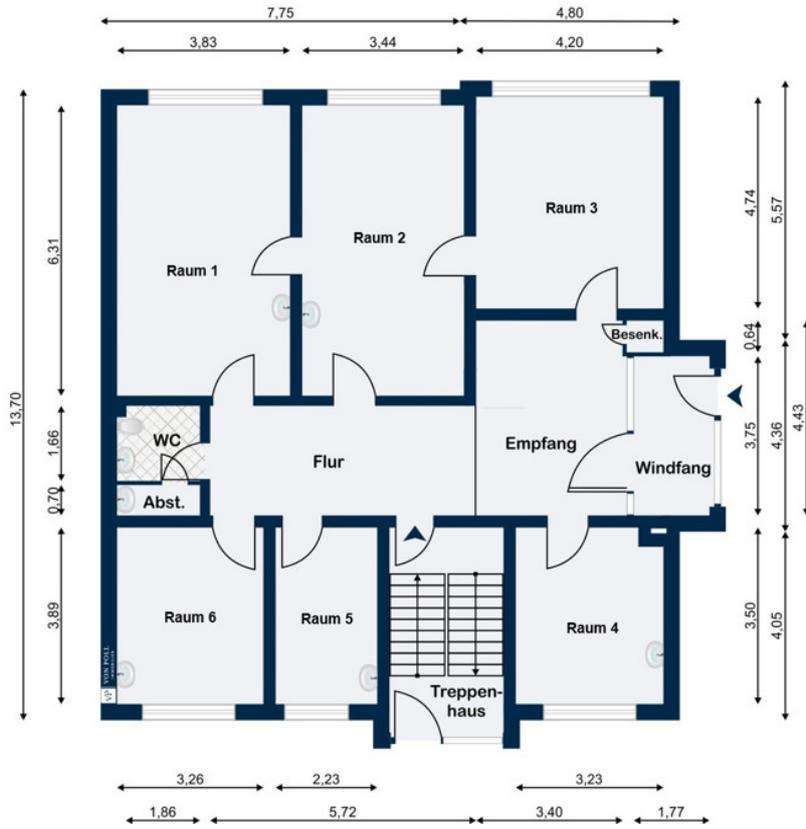
## Die Immobilie



Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## 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: 25090004 - 79689 Maulburg

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN LÖRRACH präsentiert:

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1976 bietet auf ca. 417 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und einem 648 m<sup>2</sup> großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte.

Mit insgesamt 14 Zimmern, 5 Bädern und einem zusätzlichen Gäste-WC eignet es sich ideal für Mietwohnungen, große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Erdgeschoss, mit ca. 140 m<sup>2</sup> Fläche, wurde bisher als Praxis genutzt und kann in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden. Möglich wären hier eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung oder zwei kleinere Einheiten.

Im Obergeschoss befindet sich eine ca. 139 m<sup>2</sup> große 4,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern und großem Balkon. Das Dachgeschoss bietet auf ca. 104 m<sup>2</sup> ebenfalls 4,5 Zimmer mit Bad und Gäste-WC sowie eine Dachterrasse und einen kleinen Seitenbalkon. Im Untergeschoss befindet sich ein separates Studio mit eigener Küche und Bad, das sich optimal als Einliegerwohnung oder für Studenten anbietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und generiert somit zusätzlichen Raum. In den letzten Jahren wurden bereits einige Modernisierungen vorgenommen: 2002 wurde eine neue Gas-Heizung installiert, 2011 erhielt die Wohnung im ersten Obergeschoss eine Einbauküche sowie elektrische Rollläden, 2018 erfolgte eine Fassadenrenovierung mit Ausbesserungsarbeiten sowie Erneuerung des Eingangsbereiches auf der Ostseite und 2024 wurde das Garagendach erneuert.

Trotz dieser Maßnahmen besteht Renovierungsbedarf, sodass zukünftige Eigentümer die Möglichkeit haben, das Haus ganz nach ihren Vorstellungen zu gestalten.

Die großzügige Fläche, die vielseitige Aufteilung und das Potenzial zur individuellen Gestaltung machen dieses Objekt zu einer spannenden Gelegenheit. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Alles zum Standort

Maulburg ist eine idyllisch gelegene Gemeinde im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg und befindet sich im malerischen Wiesental, eingebettet in die Hügel des Südschwarzwaldes. Nur etwa zehn Kilometer nordöstlich von Lörrach und rund 20 Kilometer südlich von Freiburg gelegen, profitiert Maulburg von seiner Nähe zur Schweizer Grenze sowie zur französischen Region Elsass.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die Bundesstraße B317 führt direkt durch den Ort und verbindet ihn mit Lörrach und Titisee-Neustadt, während die nahe gelegene A98 sowie die A5 eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglichen. Zudem verfügt Maulburg über eine Haltestelle an der Wiesentalbahn (S6), die eine direkte Verbindung nach Basel, Lörrach und Zell im Wiesental bietet. Ergänzend dazu sorgen Buslinien für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Und sollte es einmal weiter weggehen: Der Flughafen Basel/Mulhouse/Freiburg ist ebenfalls innerhalb einer halben Stunde zu erreichen.

Wirtschaftlich ist Maulburg vor allem durch mittelständische Unternehmen und Industrie geprägt. Trotz der wirtschaftlichen Dynamik hat sich Maulburg seinen ländlichen Charme bewahrt und bietet eine hohe Lebensqualität.

Die landschaftliche Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einladen. Der nahegelegene Naturpark Südschwarzwald eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur und macht die Region besonders attraktiv für Outdoor-Liebhaber.

Maulburg vereint somit eine verkehrsgünstige Lage, wirtschaftliche Stärke und naturnahe Erholungsmöglichkeiten und stellt damit einen idealen Wohn- und Arbeitsort im Südwesten Deutschlands dar.

Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 163.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25090004 - 79689 Maulburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fee Kißling & Patric Widmer

---

Haagener Straße 1, 79539 Lörrach

Tel.: +49 7621 - 91 38 09 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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