Müllheim

RESERVIERT! EXKLUSIV UND VARIABEL! Wunderschönes Anwesen mit zwei Einfamilienhäusern und großem Grundstück in bester Wohnlage!

Número de propiedad: 25429080

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 306 m^2 • **HABITACIONES:** 9.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.220 m^2

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

De un vistazo

Número de propiedad	25429080
Superficie habitable	ca. 306 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9.5
Dormitorios	7
Baños	2
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	A petición
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	ELECTRICITY
Certificado energético válido hasta	16.06.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	34.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

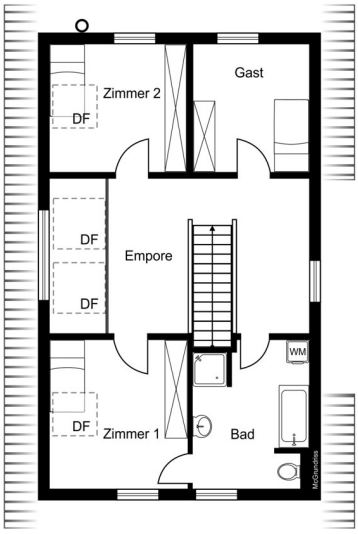
La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad



Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

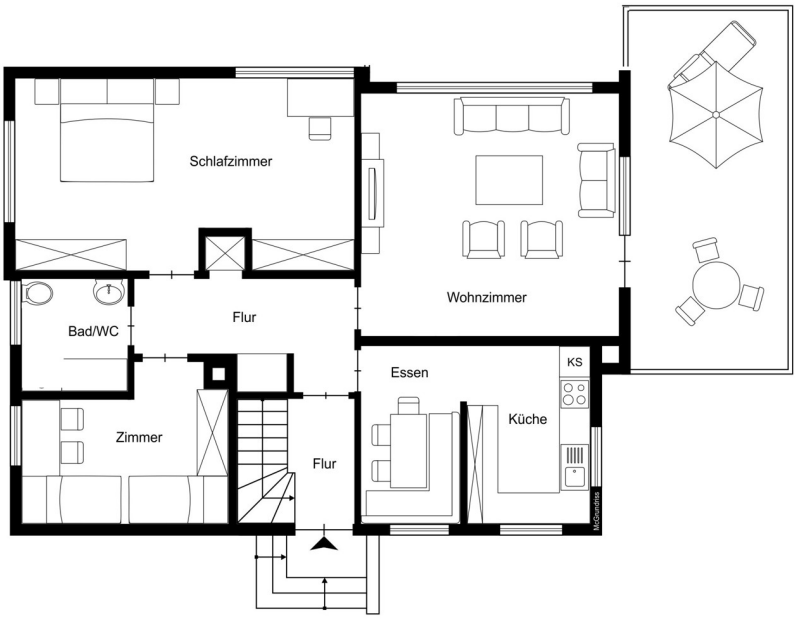
La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad



Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

La propiedad

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein exklusives Anwesen, das sich durch seine gehobene Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet. Die Immobilie besteht aus einem Neubau aus dem Jahr 2013 sowie einem im Jahr 2006 vollsanierten Bestandsbau aus dem Baujahr 1961, jeweils in hervorragendem Zustand.

Der Neubau, ein Weberhaus mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² und 4,5 Zimmern, erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss. Er ist ausgestattet mit einer geregelten Wohnraumlüftung, die durch Heiz- und Kühlfunktionen für ein wunderbar angenehmes Raumklima sorgen. Die Luft-Wärme-Pumpe arbeitet mit einer herausragenden Energieeffizienz, belegt mit der Effizienzklasse A+! Eine leistungsstarke PV-Anlage mit einer Leistung von 11,04 kWp für die Stromversorgung sorgt kombiniert mit einem 13,5 KW - Speicher für eine periodenweise schon unabhängige Stromversorgung. Die hochwertige Einbauküche offen zum Essbereich schafft den funktionellen Rahmen für reine Lebensqualität und der Kaminofen im Wohnbereich trägt zur gemütlichen Behaglichkeit bei. Eine großzügige Terrasse, versehen mit einer elektrischen Markise, ergänzt den Wohnkomfort im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befindet sich ein ansprechendes Bad mit Wanne, Dusche und Dusch-WC. Alle Fenster und Türen sind mit einer dreifach-Isolierverglasung ausgestattet und elektrische Jalousien bieten zusätzlichen Komfort. Die Bodenbeläge bestehen im Erdgeschoss aus eleganten Eichendielen, während Küche, Bad und WC gefliest sind.

Der Bestandsbau verfügt über 146 m² Wohnfläche und bietet mit 5 Zimmern genug Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, unter anderem als Wohnung oder Praxis/Büro. Im gartenseitigen Geschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und eine Terrasse, welche zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Das Haus ist mit einer Einbauküche - kombiniert mit einem separaten Esszimmerbereich - ausgestattet. Es stehen ein Bad und ein Gäste-WC zur Verfügung und eine Sauna im Gartengeschoss runden das Angebot ab. Die ausgesprochen aufwändige Sanierung des Bestandsbaus wurde 2006 durchgeführt und in mehreren Phase bis 2023 stets ergänzt. 2012 wurde eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut, welche das Gebäude effizient über Radiatoren beheizt. Das Haus besitzt teilweise elektrische Rollläden, während Designbodenbeläge und Fliesen für eine moderne Optik sorgen. Eine detaillierte Aufstellung der sanierten und modernisierte Gebäudebestandteile stellen wir gerne zur Verfügung.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 1220 m² und bietet eine gepflegte Außenanlage mit großem und vielfältigem Baum- und Pflanzenbestand. Es führen verschiedene Wege

zu mehreren gemütlichen Sitzplätzen. Ein Gartenhaus und eine schön angelegter Poolplatz gehören ebenfalls zur Ausstattung. Es stehen insgesamt ein Carport mit zwei Stellplätzen, eine Garage und weitere 4 Außenstellplätze zur Verfügung. Eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 5 Kubikmetern unterstützt die Gartenpflege. Der Außenbereich wird regelmäßig fachmännisch gepflegt und bietet diverse Gartenterrassen mit angelegten Wegen und Sitzplätzen.

Dieses elegante Ensemble kann als Mehrgenerationenanwesen genutzt werden, zur Teilvermietung oder bei Bedarf komplett getrennt verwendet werden. Eine Kombination zwischen beruflichem und privatem Leben wird bereits jetzt gelebt und bietet sich weiterhin für Freiberufler oder Selbständige an, welche Praxis und Büro mit dem Privaten vereinen wollen. Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten machen das Anwesen zu einer hervorragenden Wahl für Interessenten mit vielseitigen Anforderungen. Stetige Modernisierungen und Instandhaltungen bis heute zeichnen diese Immobilie zusätzlich aus.

Eine Besichtigung ist nach Absprache jederzeit möglich, um Ihnen einen persönlichen Eindruck von diesem besonderen Angebot zu vermitteln. Kontaktieren Sie uns, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Die Energieausweise für beide Gebäude werden derzeit erstellt, bzw. erneuert.

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

Todo sobre la ubicación

Die Garnisonsstadt Müllheim und ihre ihren Ortsteile Hügelheim, Niederweiler, Vögisheim, Britzingen, Feldberg, Dattingen und Zunzingen ist Heimat für ca. 19.000 Einwohner. Die Kleinstadt liegt im Zentrum des Markgräflerlandes inmitten des Bäderdreiecks Badenweiler, Bad Krozingen und Bad Bellingen.

Die angebotene Immobilie liegt in einer beliebten und gehobenen Wohnlage natur- und zugleich zentrumsnah.

Verkehrstechnisch ist Müllheim ideal gelegen auf halbem Weg zwischen Freiburg und Basel mit direktem Anschluss an die Autobahn A5 über die Bundesstraße 3 sowie an die Rheintalbahn (Basel-Karlsruhe). Der Euro-Airport Basel-Mulhouse-Freiburg ist ca. 25 km entfernt. Die Stadt Müllheim verfügt über alle wichtigen Einrichtungen für das tägliche Leben. Es sind neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen wie auch Kindergärten, Ärzte und Apotheken, sowie viele Freizeiteinrichtungen vorhanden. Für die kulturellen Bedürfnisse ist genauso gesorgt wie auch für das gemütliche Zusammensein in den zahlreichen Vereinen.

Müllheim ist das Zentrum einer bedeutenden Weinbauregion. Vom Klima besonders bevorzugt und auf idealen Böden gedeihen auf knapp 500 ha Rebfläche zahlreiche Rebsorten. Die Hauptsorte ist der Gutedel. Weitere typische Sorten der Region sind Weißburgunder und Grauburgunder. Die Ortschaft liegt ca. 267 Meter über dem Meer. Weiterführende Informationen: www.muellheim.de

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 34.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Número de propiedad: 25429080 - 79379 Müllheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein
Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0
E-Mail: neuenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com