

Neuried – Müllen

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Blick ins Grüne

Objektnummer: 24191101



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 616 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

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

Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24191101                  |
| Wohnfläche   | ca. 130 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4.5                       |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1997                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 599.000 EUR   |
| Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 101 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                            |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Öl          | Endenergieverbrauch         | 89.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.07.2034  | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Öl          | Baujahr laut Energieausweis | 1997                       |



Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Die Immobilie





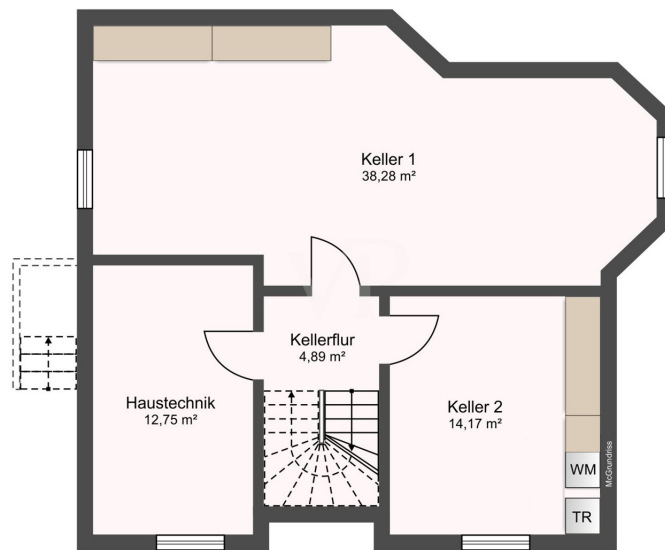
Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Die Immobilie

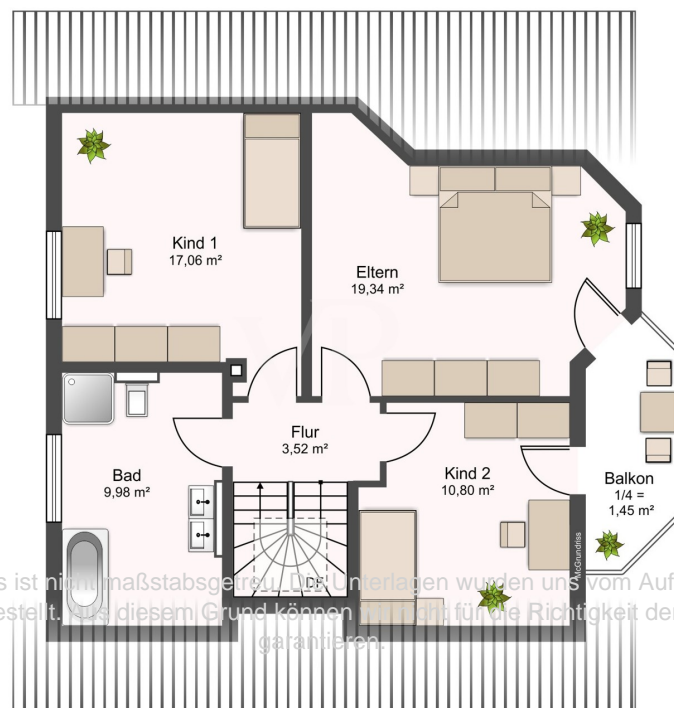
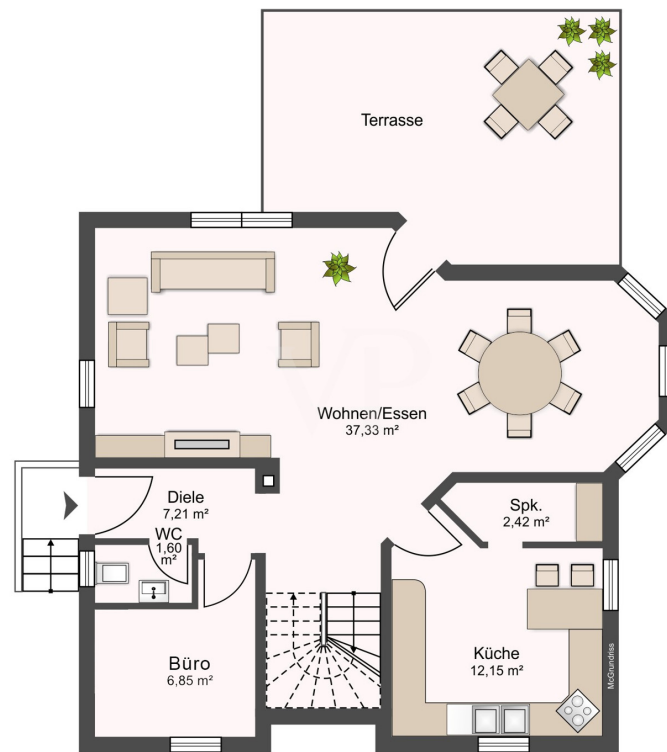


Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Für diesen Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1998, liegt in der idyllischen Ortsrandlage von Neuried-Müllen und bietet einen traumhaften Blick ins Grüne. Mit einer Wohnfläche von ca. 130m<sup>2</sup> und einem zusätzlich ausgebauten Kellerraum von 39m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses Haus über eine großzügige und gut durchdachte Fläche. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Hell und einladend, bietet dieser Raum ideale Bedingungen für gesellige Stunden und entspannte Familienzeit. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein praktisches Büro, das perfekt für das Arbeiten von zu Hause aus oder als zusätzlicher Raum für Gäste genutzt werden kann. Die Speisekammer in der Küche sorgt für kurze Wege beim Kochen. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz und Komfort für die ganze Familie bieten. Zwei der Schlafzimmer haben direkten Zugang zu einem schönen Balkon, der zum Verweilen einlädt und einen herrlichen Ausblick bietet. Der ausgebauter Keller erweitert die Wohnfläche um weitere 39m<sup>2</sup> und kann vielseitig genutzt werden, sei es als Hobbyraum, Fitnessstudio oder zusätzlicher Stauraum. Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Das Grundstück ist nicht nur groß und wunderschön gepflegt, sondern auch eine echte Oase der Erholung. Die große Terrasse mit zusätzlichen 40m<sup>2</sup> lädt zu sommerlichen Grillabenden und entspannten Nachmittagen im Freien ein. Die ruhige und friedliche Umgebung macht dieses Haus zu einem perfekten Rückzugsort vom hektischen Alltag. Dieses Einfamilienhaus ist top gepflegt und bietet alles, was man sich von einem Zuhause in solch einer begehrten Lage wünschen kann. Mit seiner Nähe zur Natur und der durchdachten Raumaufteilung erfüllt es alle Ansprüche an modernes Wohnen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung. Wir freuen uns, Ihnen dieses traumhafte Haus vorstellen zu dürfen.



**Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen**

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich im charmanten Neuried, im idyllischen Ortsteil Müllen. Die Lage, eingebettet in die malerische Landschaft des Ortenaukreises in Baden-Württemberg, besticht durch ihre hervorragende Anbindung und gleichzeitig ruhige Umgebung. Neuried-Müllen bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar, während die Nähe zur Bundesstraße B36 einen schnellen Zugang zu den umliegenden Städten Offenburg und Lahr ermöglicht. Zudem lädt das Naherholungsgebiet des nahen Schwarzwalds zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Diese attraktive Lage bietet somit sowohl Familien als auch Berufspendlern den idealen Lebensmittelpunkt.

**Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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