

Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

**\*\*Vielfazettierte Entwicklungsmöglichkeiten\*\*  
Wohnhaus mit Scheune und Garten am  
Nürburgring!**

Objektnummer: 23315006



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.134 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

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

Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 23315006                  |
| Wohnfläche   | ca. 145,5 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 11                        |
| Schlafzimmer | 7                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1930                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 249.000 EUR   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1975  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 306.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.06.2023     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1930                        |

Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## Die Immobilie



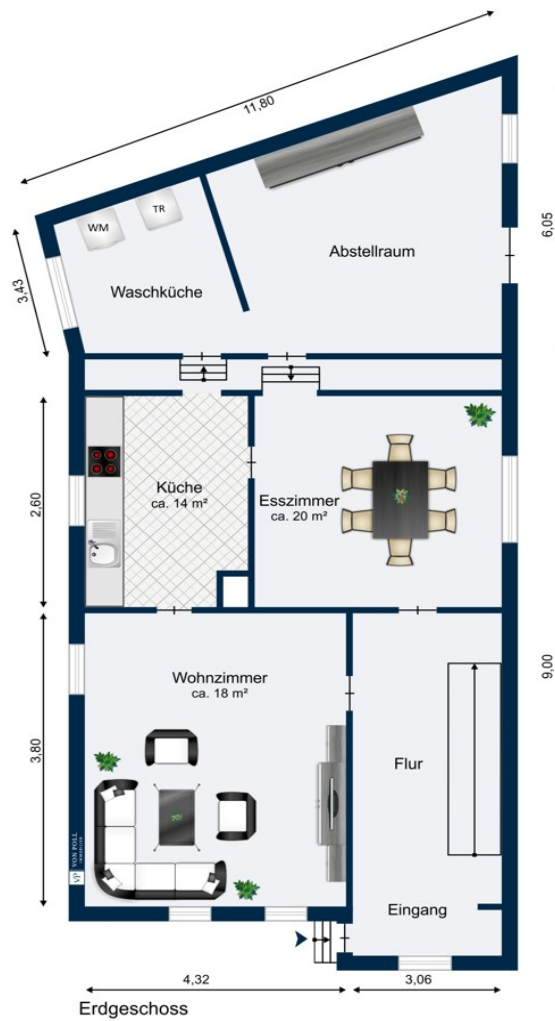
Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

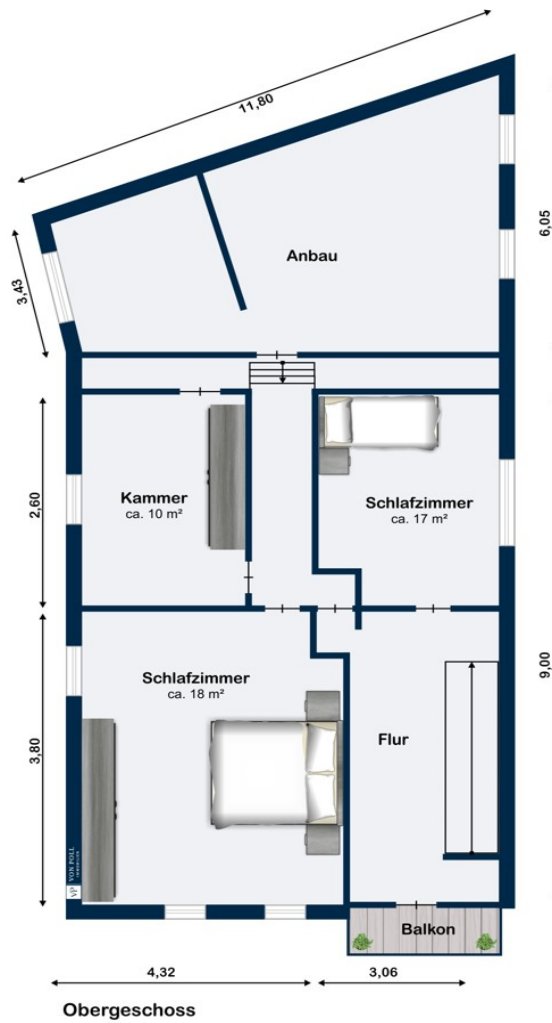
## Die Immobilie



Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## 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: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## Ein erster Eindruck

**\*\*Ehemalige Pension am Nürburgring mit vielen Möglichkeiten und idyllischem Grundstück\*\*** Dieses charmante Wohnhaus wurde 1930 erbaut und im Jahre 1961 durch einen Anbau erweitert. Das Haus bietet mit rund 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche reichlich Platz zur freien Entfaltung. Es verfügt zudem über zahlreiche Extras, wie eine große Scheune, eine alte ehemalige Dorfschmiede. Das Einfamilienhaus ist von außen unscheinbar, doch im Inneren erwartet Sie ein großzügiger Grundriss mit reichlich Platz für die ganze Familie und Motorsport Enthusiasten. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist optimal gestaltet und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten auf jeder Ebene, wie zum Beispiel Gästezimmer, Ferienwohnungen oder eventuell auch als ein Mehrfamilienhaus. Das rückwärtige Gartengrundstück ist ein echtes Highlight und bietet viele Möglichkeiten für Gartenpartys oder einfach zum Entspannen. Ein zusätzliches Freizeitgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Grundstücks mit einer zusätzlichen Größe von ca. 418 m<sup>2</sup> und sorgt für schöne Grillabende - hier finden Sie Ruhe und genügend Möglichkeiten sich frei zu entfalten. Das besondere an dieser Immobilie ist die Nähe zum Nürburgring. Motorsport-Fans können hier Ihre Leidenschaft ausleben, oder besuchen die renommierte Rennstrecke in nur wenigen Autominuten. Auch andere Freizeitmöglichkeiten bieten sich in der Umgebung an, darunter Wandern und Radfahren in der idyllischen Landschaft oder Erkundungstouren in nahegelegenen Städten. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Haus eine ideale Möglichkeit für Familien und jedermann ist, die auf der Suche nach einem ruhigen und erholsamen Lebensstil sind. Die unvergleichliche Umgebung sowie die zusätzliche Fläche bieten alle Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen und Leben. Wir empfehlen eine Besichtigung, um sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## Alles zum Standort

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 in unmittelbarer Nähe des Nürburgrings. 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. Durch Kelberg verläuft die Bundesstraße 410, die den Ort mit der Bundesautobahn 1 und mit dem Nürburgring verbindet und die Bundesstraße 257, die zur Bundesautobahn 48 führt und in Kürze zu erreichen sind

Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2023. Endenergiebedarf beträgt 306.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 23315006 - 53520 Müllenbach – Müllenbach bei Adenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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