

Neuried – Müllen

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Blick ins Grüne

Property ID: 24191101



PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 616 m<sup>2</sup>

Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## At a glance

Property ID	24191101
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1997
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 101 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	89.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.07.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1997



Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## The property





Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## The property





Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## The property



Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## The property





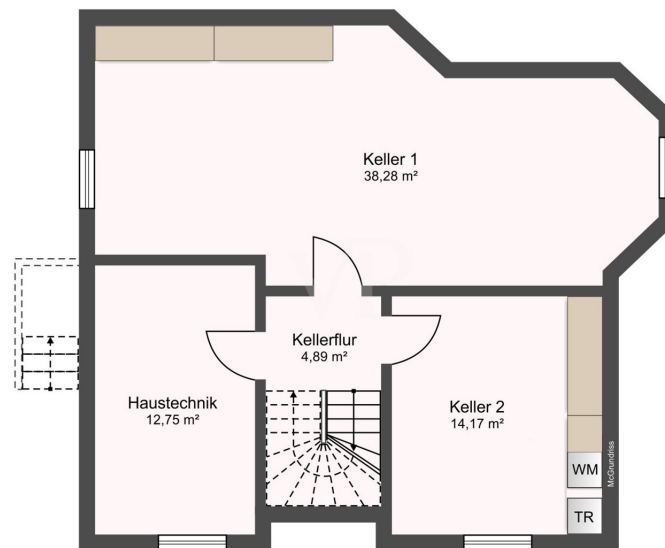
Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## The property

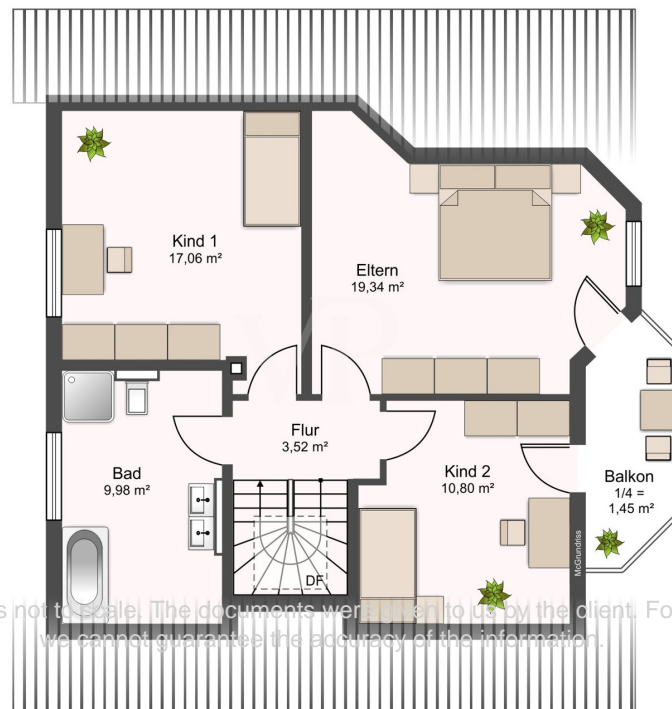
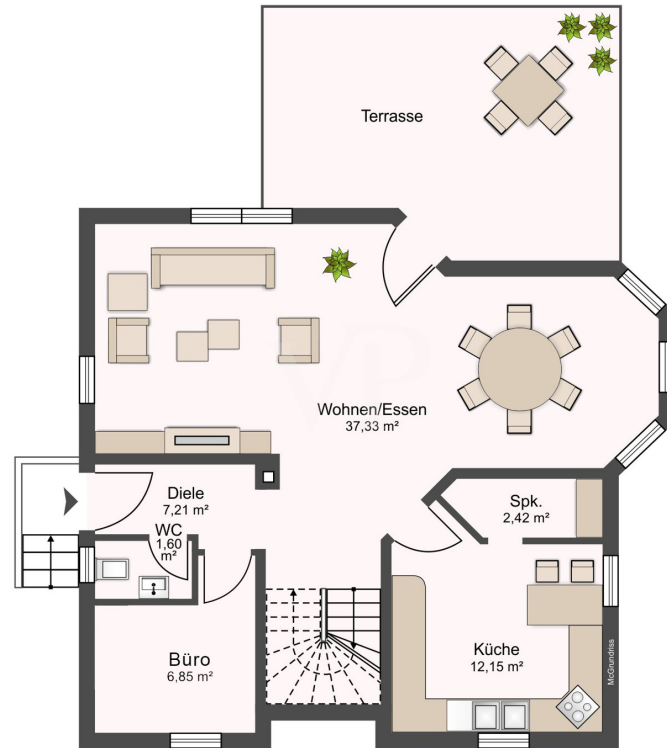


Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were sent to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## A first impression

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.



Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## All about the location

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.

Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Other information

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.



Property ID: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)