

Neuried – Müllen

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Blick ins Grüne

Número da propriedade: 24191101



PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 616 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24191101
Área	ca. 130 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4.5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	599.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 101 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	89.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.07.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## O imóvel



Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## O imóvel



Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## O imóvel



Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## O imóvel



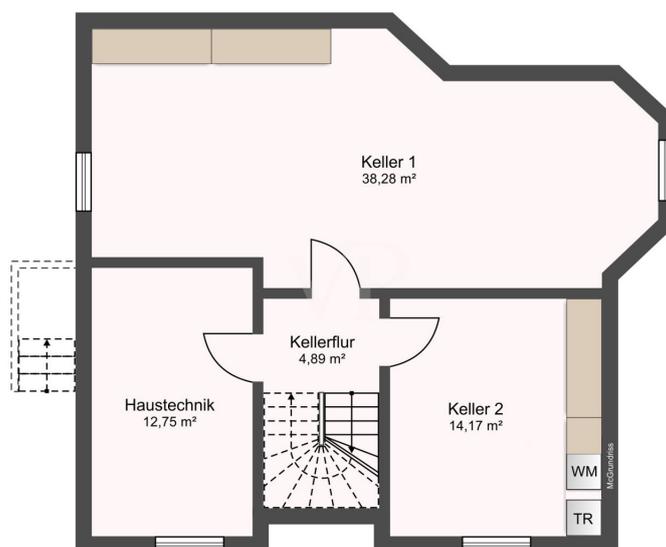
Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

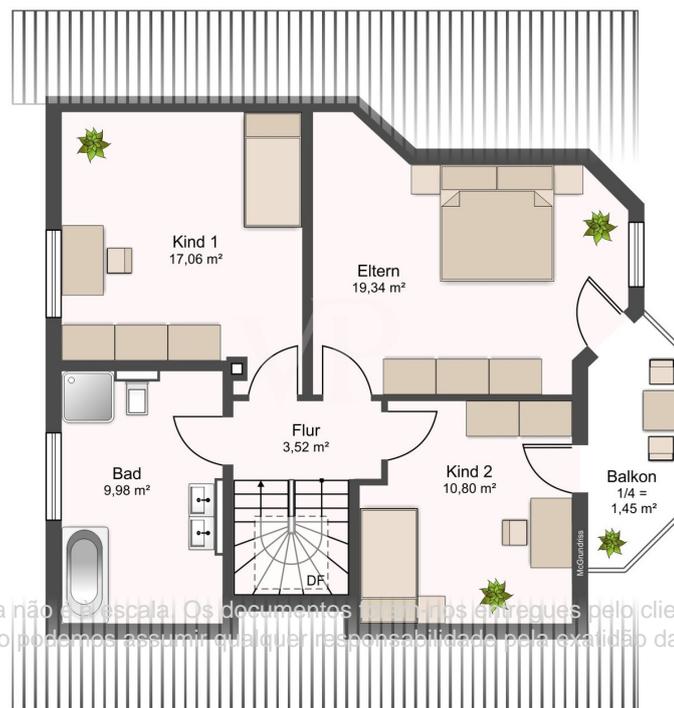
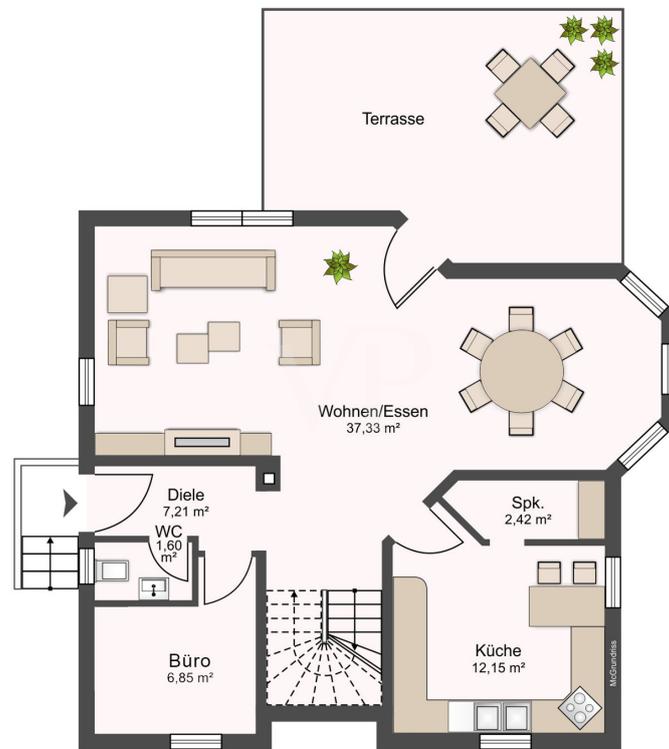
## O imóvel



Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é uma escala. Os documentos são apenas entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24191101 - 77743 Neuried – Müllen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)