Maulburg

# Potenzial und Möglichkeiten: 3- bis 4-Parteienhaus mit ELW in ruhiger Lage

***??????? ????????: 25090004***

**???? ??????: 799.000 EUR • ?????????: ca. 417 m² • ???????: 14 • ?????? ???: 648 m²**

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25090004 |
| ????????? | ca. 417 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 14 |
| ???????? | 5 |
| ???? ?????????? | 1976 |
| ????? ?????????? | 3 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 799.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ?????, ???????? |

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | ?????? ?????? ????? | ?????? ?????? ????????? | 163.60 kWh/m²a |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 30.03.2035 | ????????? ?????????? ???????? | F |
| | | ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1976 |

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

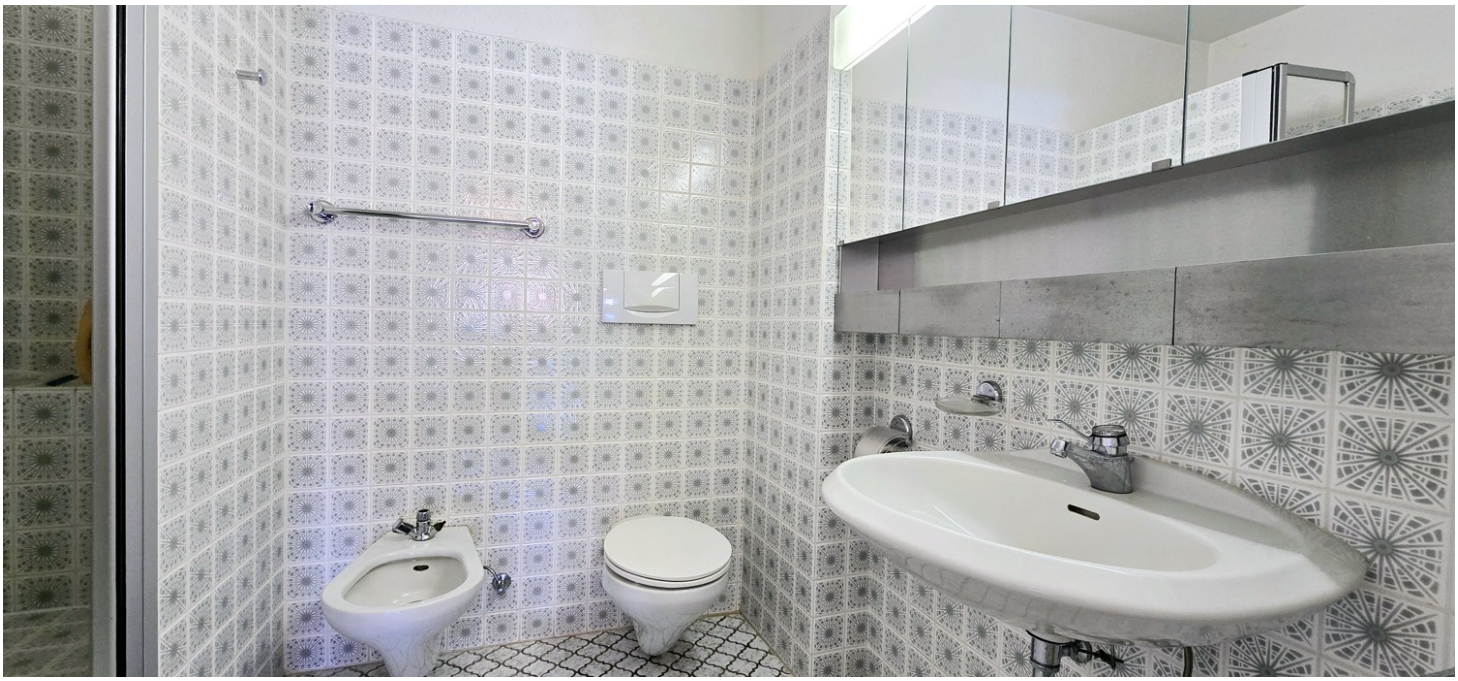
# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

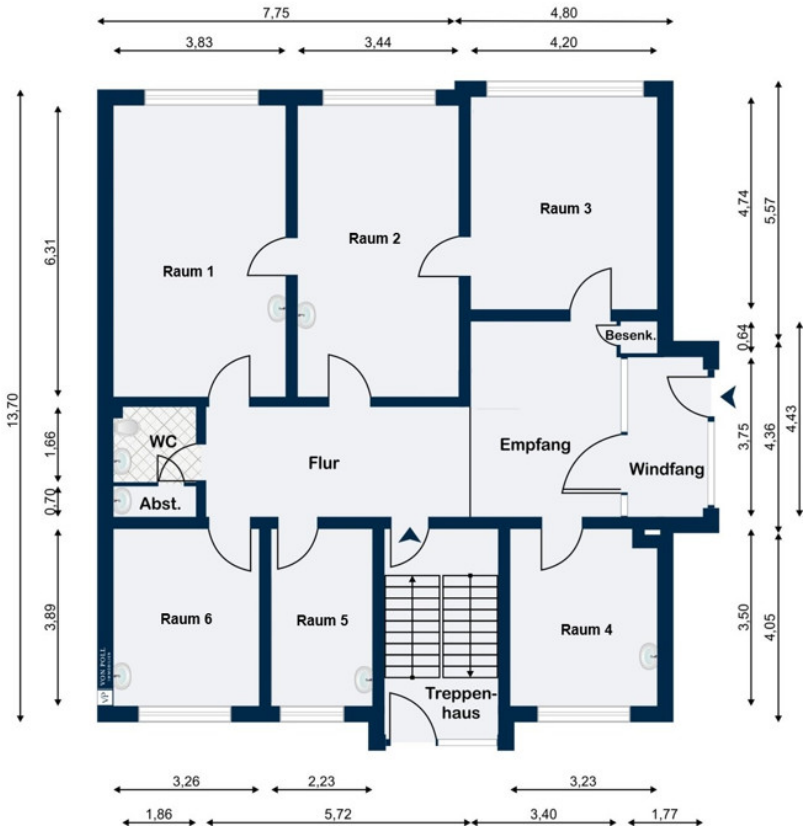
# ?? ???????

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

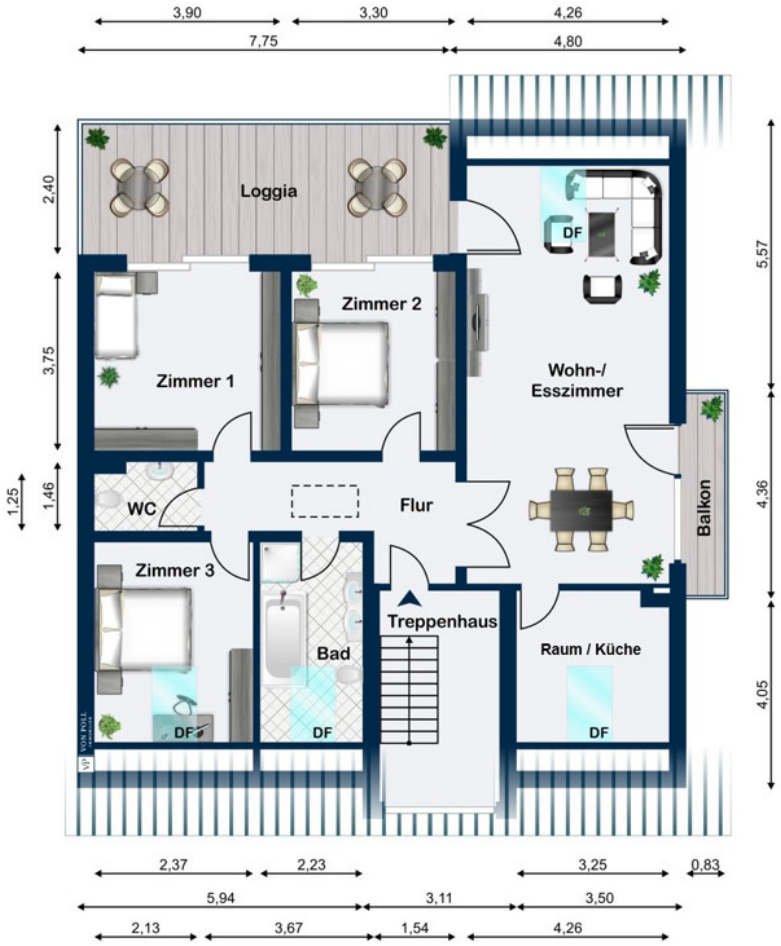
# ?? ???????

## ??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg

# ??????


7,75
4,80
3,83
3,44
4,20
13,70
6,31
1,66
0,70
3,89
4,74
5,57
0,64
3,75
4,36
4,43
3,50
4,05
Raum 1
Raum 2
Raum 3
Besenk.
WC
Flur
Empfang
Windfang
Abst.
Raum 6
Raum 5
Raum 4
Treppen-
haus
3,26
2,23
3,23
1,86
5,72
3,40
1,77

7,75
4,80
3,85
3,40
4,20
1,50
2,20
5,02
1,68
0,71
3,90
0,57
Balkon
Zimmer 1
Zimmer 2
Wohnen/Essen
Du./WC
Flur
Eingang
Bad/WC
Küche
Zimmer 3
Treppenhaus
6,85
5,51
5,57
3,76
4,36
3,52
4,05
2,16
3,50
3,35
2,00
3,11
3,20
1,00
5,94
1,77
3,50


3,90
3,30
4,26
7,75
4,80
2,40
3,75
1,25
1,46
5,57
4,36
4,05
Loggia
Zimmer 1
Zimmer 2
Wohn-/
Esszimmer
DF
WC
Flur
Balkon
Zimmer 3
Bad
Treppenhaus
Raum / Küche
DF
DF
DF
2,37
2,23
3,25
0,83
5,94
3,11
3,50
2,13
3,67
1,54
4,26

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN LÖRRACH präsentiert: Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1976 bietet auf ca. 417 m² Wohn- und Nutzfläche und einem 648 m² großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte. Mit insgesamt 14 Zimmern, 5 Bädern und einem zusätzlichen Gäste-WC eignet es sich ideal für Mietwohnungen, große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Erdgeschoss, mit ca. 140 m² Fläche, wurde bisher als Praxis genutzt und kann in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden. Möglich wären hier eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung oder zwei kleinere Einheiten. Im Obergeschoss befindet sich eine ca. 139 m² große 4,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern und großem Balkon. Das Dachgeschoss bietet auf ca. 104 m² ebenfalls 4,5 Zimmer mit Bad und Gäste-WC sowie eine Dachterrasse und einen kleinen Seitenbalkon. Im Untergeschoss befindet sich ein separates Studio mit eigener Küche und Bad, das sich optimal als Einliegerwohnung oder für Studenten anbietet. Das Haus ist vollständig unterkellert und generiert somit zusätzlichen Raum. In den letzten Jahren wurden bereits einige Modernisierungen vorgenommen: 2002 wurde eine neue Gas-Heizung installiert, 2011 erhielt die Wohnung im ersten Obergeschoss eine Einbauküche sowie elektrische Rollläden, 2018 erfolgte eine Fassadenrenovierung mit Ausbesserungsarbeiten sowie Erneuerung des Eingangsbereiches auf der Ostseite und 2024 wurde das Garagendach erneuert. Trotz dieser Maßnahmen besteht Renovierungsbedarf, sodass zukünftige Eigentümer die Möglichkeit haben, das Haus ganz nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Die großzügige Fläche, die vielseitige Aufteilung und das Potenzial zur individuellen Gestaltung machen dieses Objekt zu einer spannenden Gelegenheit. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ??? ??? ??? ?????????

Maulburg ist eine idyllisch gelegene Gemeinde im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg und befindet sich im malerischen Wiesental, eingebettet in die Hügel des Südschwarzwaldes. Nur etwa zehn Kilometer nordöstlich von Lörrach und rund 20 Kilometer südlich von Freiburg gelegen, profitiert Maulburg von seiner Nähe zur Schweizer Grenze sowie zur französischen Region Elsass. Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die Bundesstraße B317 führt direkt durch den Ort und verbindet ihn mit Lörrach und Titisee-Neustadt, während die nahe gelegene A98 sowie die A5 eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglichen. Zudem verfügt Maulburg über eine Haltestelle an der Wiesentalbahn (S6), die eine direkte Verbindung nach Basel, Lörrach und Zell im Wiesental bietet. Ergänzend dazu sorgen Buslinien für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Und sollte es einmal weiter weggehen: Der Flughafen Basel/Mulhouse/Freiburg ist ebenfalls innerhalb einer halben Stunde zu erreichen. Wirtschaftlich ist Maulburg vor allem durch mittelständische Unternehmen und Industrie geprägt. Trotz der wirtschaftlichen Dynamik hat sich Maulburg seinen ländlichen Charme bewahrt und bietet eine hohe Lebensqualität. Die landschaftliche Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einladen. Der nahegelegene Naturpark Südschwarzwald eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur und macht die Region besonders attraktiv für Outdoor-Liebhaber. Maulburg vereint somit eine verkehrsgünstige Lage, wirtschaftliche Stärke und naturnahe Erholungsmöglichkeiten und stellt damit einen idealen Wohn- und Arbeitsort im Südwesten Deutschlands dar.

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 163.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**??????? ????????: 25090004 - 79689 Maulburg**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Fee Kißling & Patric Widmer

Haagener Straße 1  Lörrach
E-Mail: loerrach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com