

Maulburg

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

Property ID: 25090004



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

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 417 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 648 m<sup>2</sup>

Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

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

Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25090004                              |
| Living Space         | ca. 417 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 14                                    |
| Bathrooms            | 5                                     |
| Year of construction | 1976                                  |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 799.000 EUR                                                               |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Equipment           | Garden / shared use, Balcony                                              |

Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 30.03.2035        |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 163.60 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | F                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1976                      |

Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



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



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

Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



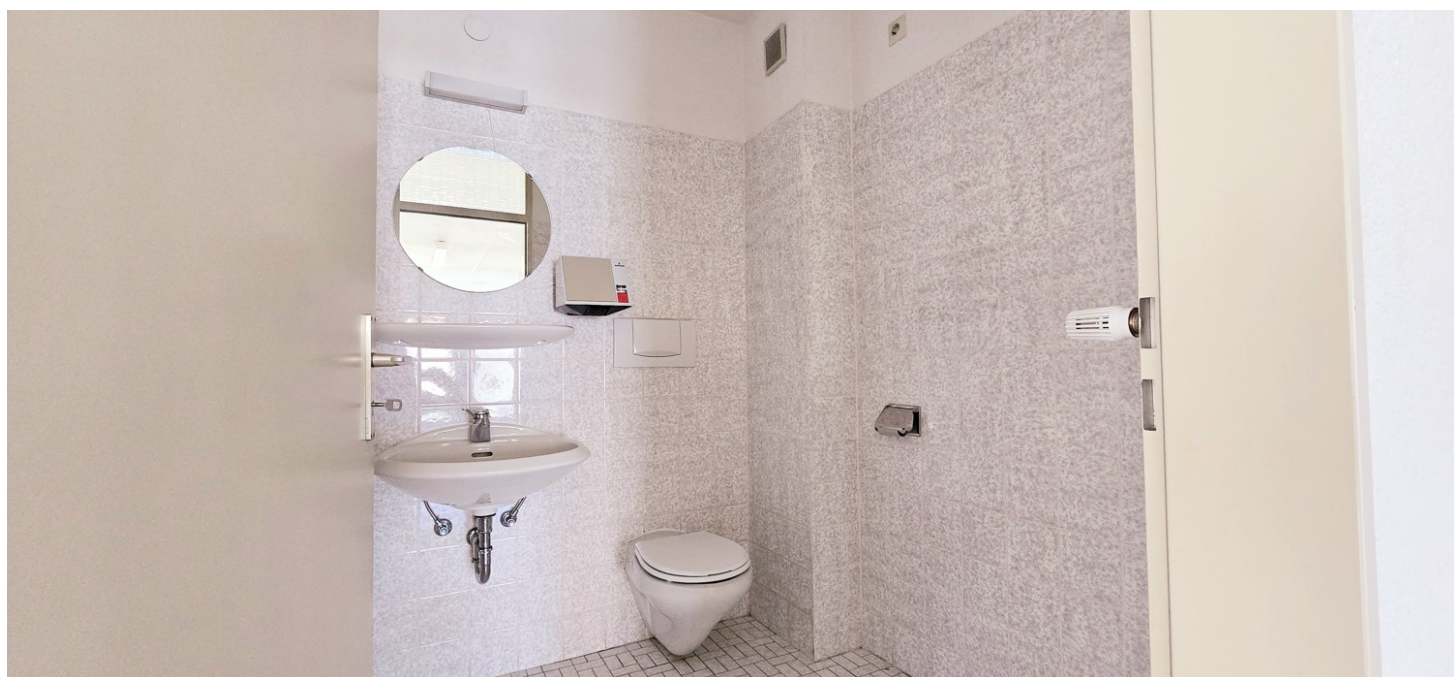
Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



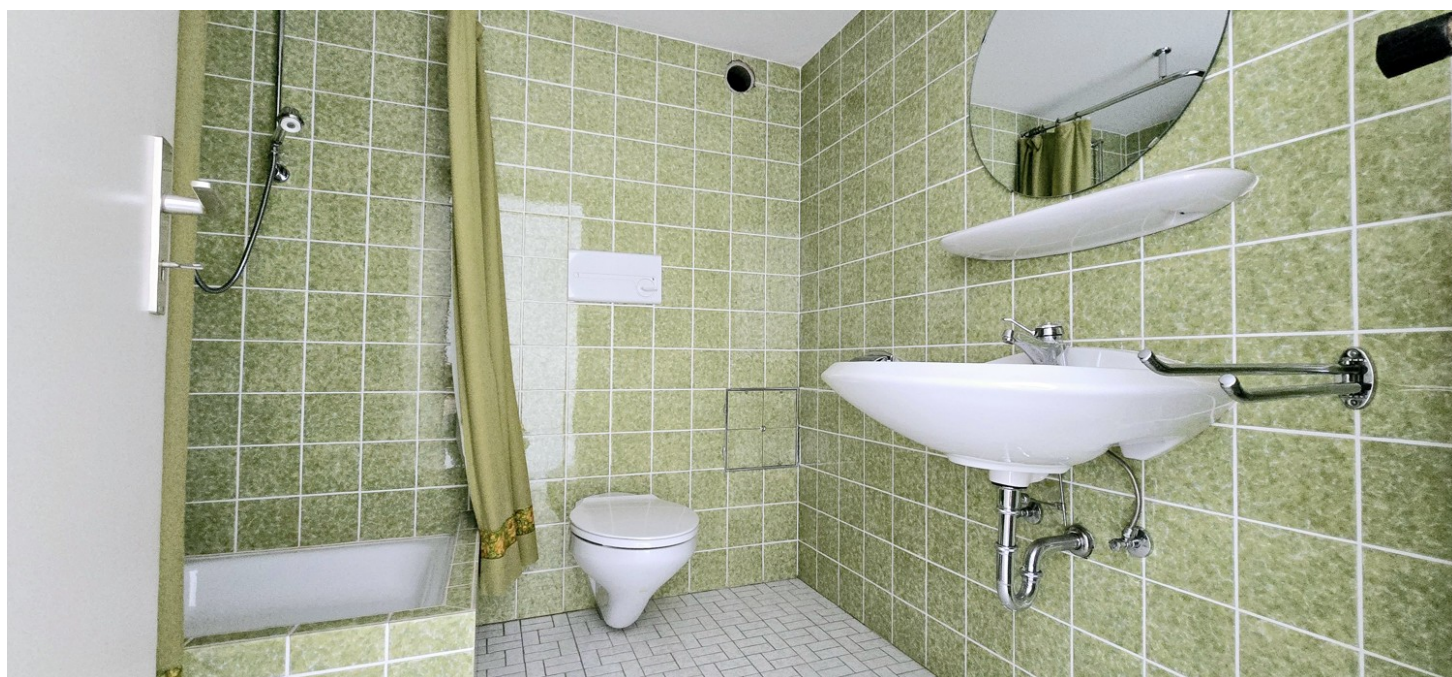
Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## The property



Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

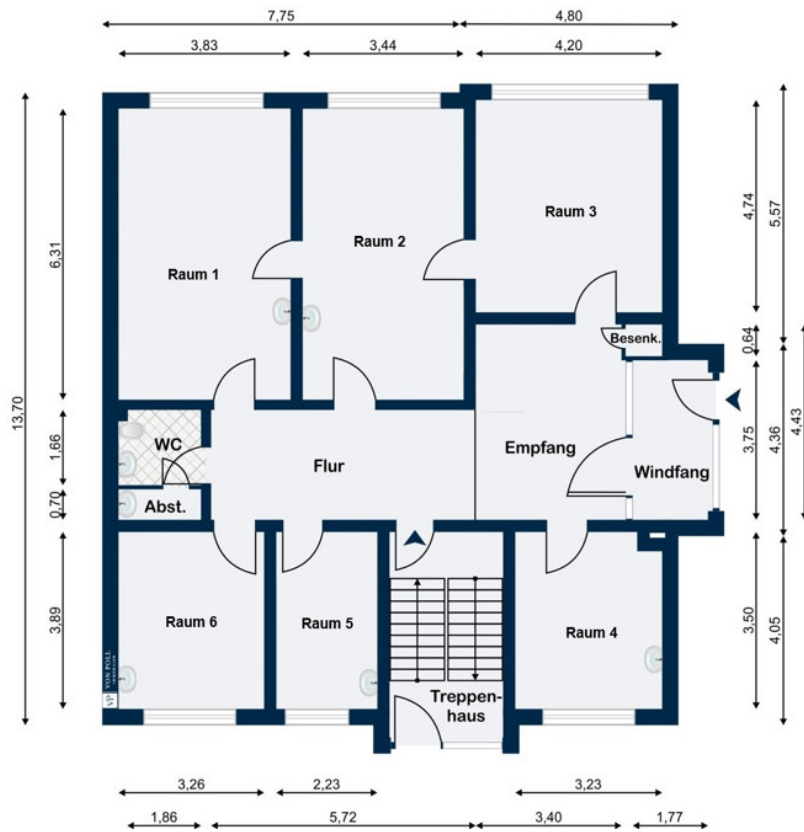
## The property



Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## Floor plans









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

Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN LÖRRACH präsentiert:

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1976 bietet auf ca. 417 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und einem 648 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große 4,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern und großem Balkon. Das Dachgeschoss bietet auf ca. 104 m<sup>2</sup> 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!

Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## All about the location

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.

Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 163.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25090004 - 79689 Maulburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Fee Kißling & Patric Widmer

---

Haagener Straße 1, 79539 Lörrach

Tel.: +49 7621 - 91 38 09 0

E-Mail: [loerrach@von-poll.com](mailto:loerrach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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