

# Exposé

## Einfamilienhaus in Müllheim

### 7,5-Zi-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-466283

### Einfamilienhaus

Verkauf: **985.000 €**

Ansprechpartner:  
Lorena V

Am Erlenbuck 17  
79379 Müllheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	525,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	268,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Top modernes, vierstöckiges Massivbau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Das Haus teilt sich auf die Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung auf.

Die Hauptwohnung hat 6 Zimmer, 2 Bäder, Küche, sowie einen separaten Heizraum/Waschkeller. Darüber hinaus gehört zur Hauptwohnung eine große Doppelgarage sowie ein großzügiger Unterstand für Fahrräder und ein Lagerraum für Gartenutensilien. Die Hauptwohnung besticht durch Bodentiefe Fenster, Fussbodenheizung in allen Räumen und direkten Gartenzugang aus 3 Zimmern. Klimaanlage in der Büroräumlichkeit klimatisiert das EG mit. Umfassendes Sicherheitssystem mit Kameras.

Die Eigentümer haben die Hauptwohnung darüber hinaus nahezu vollständig mit Smarthome automatisiert. Auf dem OpenSource Plattform HomeAssistant basierende Hausautomatisierung steuert neben der Wärmepumpe auch das Überschussladen der Wallbox für Elektro/Plug-in-Hybrid Fahrzeuge.

Der Garten erstreckt sich um die Hauptwohnung herum und ist praktisch nicht einsehbar von außen. Im Garten befindet sich ein mit 25m<sup>3</sup> großer Aufstellpool, der unterirdisch verrohrt ist und mit einer großen Sandfilteranlage betrieben wird.

Garten mit Bewässerungssystem.

Zahlreiche Obstbäume & Obststräucher werden durch Hochbeete für die Gemüsezucht oder Platz für die Kinder zum Spielen ergänzt:

Auf 525 Quadratmetern ist alles möglich.

Im Untergeschoss befindet sich eine lichtdurchflutete große 1,5 Zimmer Einliegerwohnung mit 90qm, die vermietet ist. Die Kaltmiete beträgt ± 10.000€ p.a. Die Einliegerwohnung besticht durch eine grosse Terasse, Bodentiefen Fenster und einem separaten Zugang. Die gesamte Wohnung verfügt über Fussbodenheizung.

## Ausstattung

Highlights:

kleiner Selbstversorger Garten

Fußbodenheizung,

Smart-Home-System (Home Assistant),

Wallbox-Integration

Bodentiefe Fenster

Doppelgarage & 2 Aussenstellplätze

Großzügiger Garten mit Pool und Bewässerungssystem,

Umfassendes Sicherheitssystem mit Kameras

Eine vermietete Einliegerwohnung mit separatem Zugang.

Wärmepumpe mit 15-kWp-Photovoltaikanlage und 20-kWh-Speicher

Beheizt wird das Haus über eine Wärmepumpe. Die Wärmepumpe wird durch eine 15kwh Solaranlage mit 20kwh Akku insbesondere über den Sommer Autark betrieben. Die Solaranlage ist sowohl Inselfähig wie auch Schwarzstartfähig. Kurzum, auch wenn überall sonst die Lichter ausgehen, werden sie weiterhin ausreichend Strom zur Verfügung haben.

Grosse angeschlossene Zisterne im Garten.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Eichenparquett, Granit, Smarthome, Bodentiefe Fenster, Wärmepumpe, Solaranlage, Notstrom, 20kwh Akku, Doppelgarage, Rainshower-Duschen, Eckbadewanne, Pool. Klimaanlage EG, Bewässerungssystem

Bei Interesse freuen wir uns über eine Nachricht, um ein ausführlicheres Expose zu erhalten.

**Lage**

Mitten in einem der schönsten Baugebiete in Müllheim gelegen mit herrlicher Sicht auf den Schwarzwald.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsläden fussläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gartenzugang Küche&Büro



Hausansicht & Doppelgarage

# Exposé - Galerie



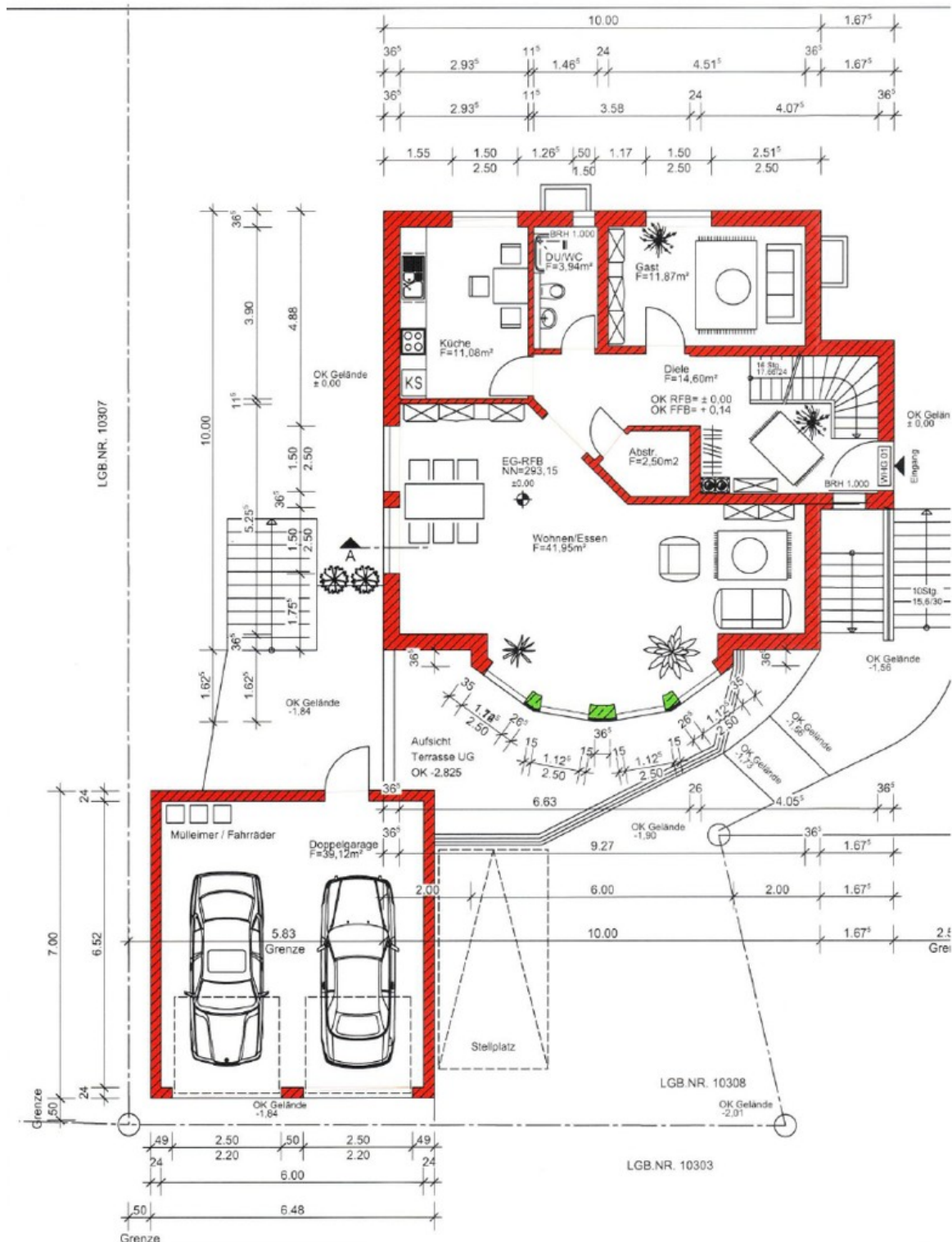
Terrassenausbau Abendsicht



# Exposé - Galerie

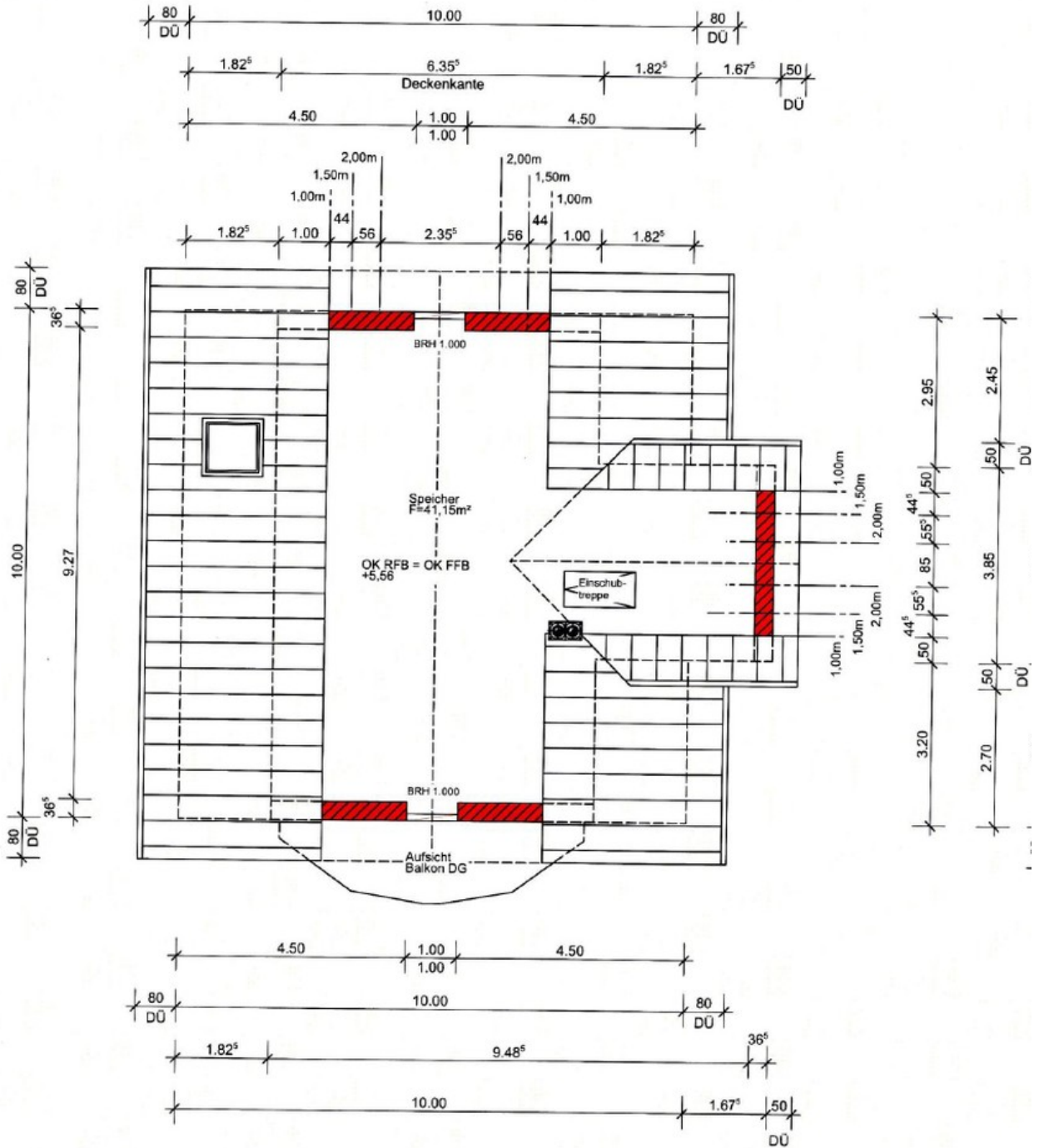


# Exposé - Grundrisse



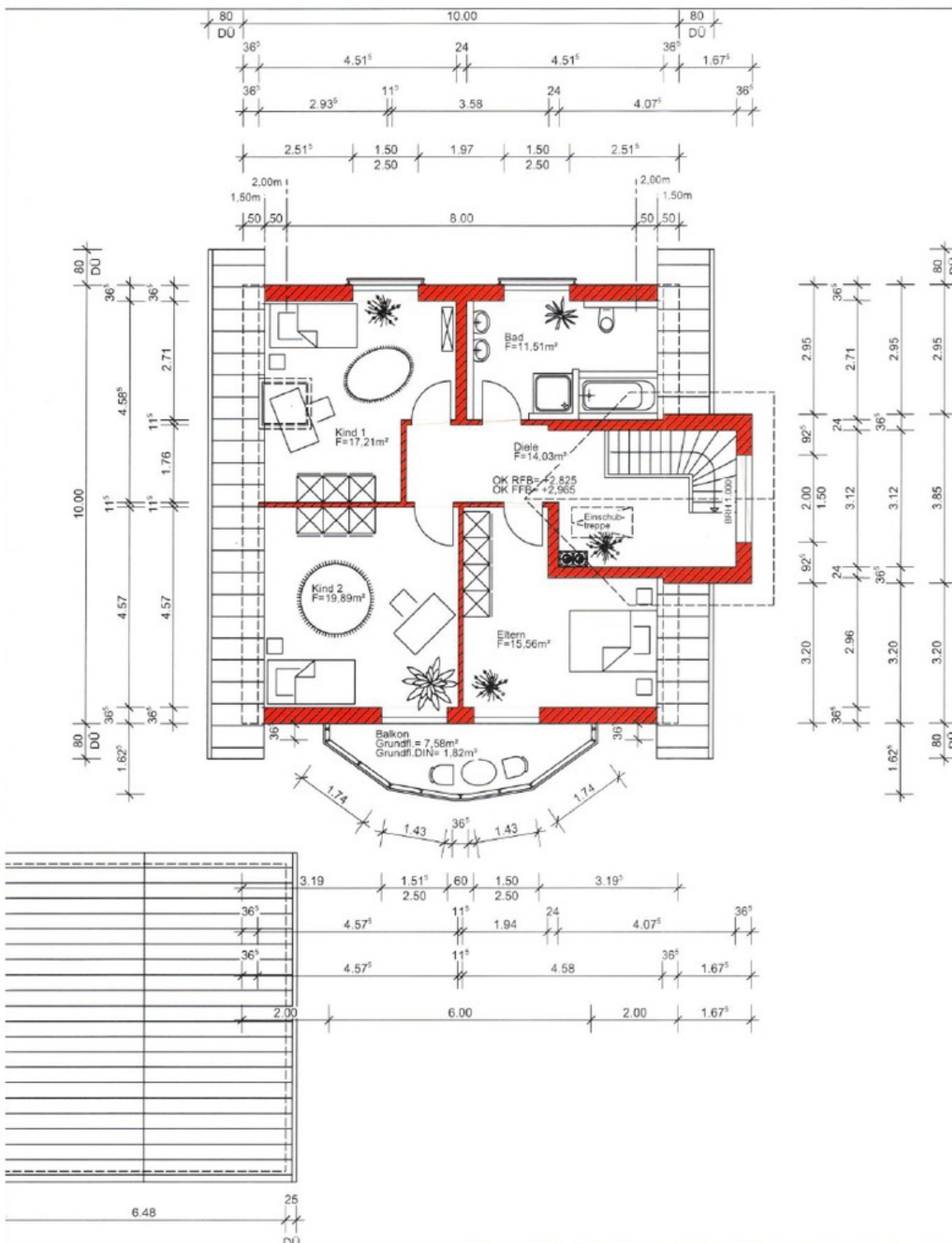
Erdgeschoss und Garageansicht

# Exposé - Grundrisse



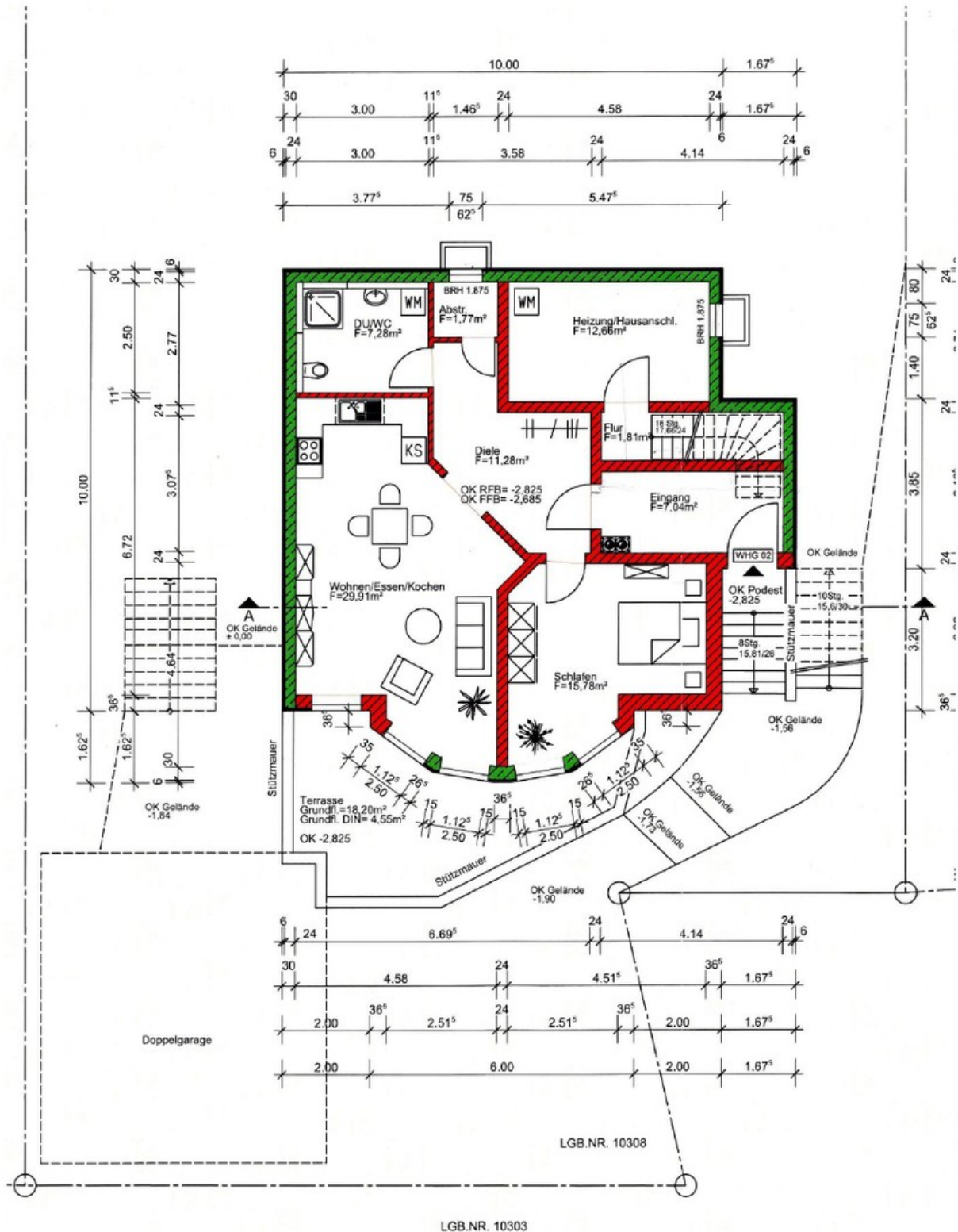
Ausgebauter Dachboden

# Exposé - Grundrisse



Schlafräume der Familie

# Exposé - Grundrisse



Einliegerwohnung und Keller