



Im Webersgarten 25, 54484 Maring-Noviand
Ansprechpartner Hans-Jürgen Lichter
☎ +49151 46536671
✉ hjlichter@avl-web.de

Zweifamilienhaus

54486 Mülheim/Mosel, Hauptstr. 71 a



- ➔ Generalsanierte 2 Wohneinheiten
 - ➔ Luft-/Wärmeheizung
 - ➔ Wärmedämmverbundsystem
 - ➔ Hochwertige Ausstattung
- ➔ Große Terrasse, großer Balkon

Mülheim, Hauptstr. 71 a

Objekt-Beschreibung

Komplett modernisiertes Zweifamilienhaus in ruhiger Innenhoflage von Mülheim an der Mosel

Dieses im Jahr 2024/2025 umfassend sanierte Zweifamilienhaus befindet sich in geschützter, ruhiger Innenhoflage der Hauptstraße 71a in Mülheim/Mosel. Das Grundstück umfasst ca. 300 m² und bietet sowohl Privatsphäre als auch eine angenehme Wohnatmosphäre. Beide Wohneinheiten werden energieeffizient über moderne Luft-Wärmepumpen beheizt. Das Gebäude wurde vollständig neu gedämmt und entspricht aktuellen energetischen Standards. Die Heizungsanlage ist in einem separaten Technikgebäude im Innenhof untergebracht. Hochwertige, dreifach verglaste Fenster und Hauseingangstüren sorgen zusätzlich für eine optimale Energieeffizienz. Zum Haus gehören zwei integrierte Garagen, die bequem erreichbar sind.

Erdgeschosswohnung – barrierearm mit Terrasse und Gartenanschluss

Die Wohnung im Erdgeschoss erstreckt sich über 84 m² und bietet mit einer großzügigen Terrasse von ca. 30 m² (5 m x 6 m) sowie direktem Zugang zum Garten ein besonderes Highlight. Die barrierearme Ausführung macht diese Einheit ideal für Senior*innen oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen.

Mülheim, Hauptstr. 71 a

Objekt-Beschreibung

Die Raumaufteilung im EG umfasst:

- einen zentralen Flur
- einen Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- ein Schlafzimmer
- ein modernes Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche
- ein helles Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten – ideal zum Wohnen und Essen
- eine separate Küche
- sowie einen geräumigen Hauswirtschaftsraum/Abstellraum

Obergeschosswohnung – großzügig mit Balkon und Ausblick

Die Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 88 m² Wohnfläche. Sie bietet:

- zwei Schlafzimmer
- ein zusätzliches Zimmer, das als Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden kann
- zwei moderne Badezimmer
- eine separate Küche
- ein weitläufiges Wohn- und Esszimmer
- sowie einen großen Balkon mit herrlichem Blick auf die umliegenden Weinberge

Ideal für Mehrgenerationen-Wohnen

Dieses Objekt eignet sich hervorragend für größere Familien oder generationenübergreifendes Wohnen – zum Beispiel mit Senioren im barrierearmen Erdgeschoss und einer jungen Familie im Obergeschoss mit bis zu drei Schlafzimmern.

Mülheim, Hauptstr. 71 a

Die Lage

Mülheim liegt, umgeben von Weinbergen, Wiesen und Wäldern, in der Natur- und Kulturlandschaft des Moseltals bei Bernkastel-Kues unweit der Universitätsstadt Trier.

Mülheim befindet sich am rechten Ufer des Flusses, wo sich das Tal zu einer Landschaft zu weiten beginnt, die von flachen Uferhängen und einstigen Moselschleifen bestimmt ist.

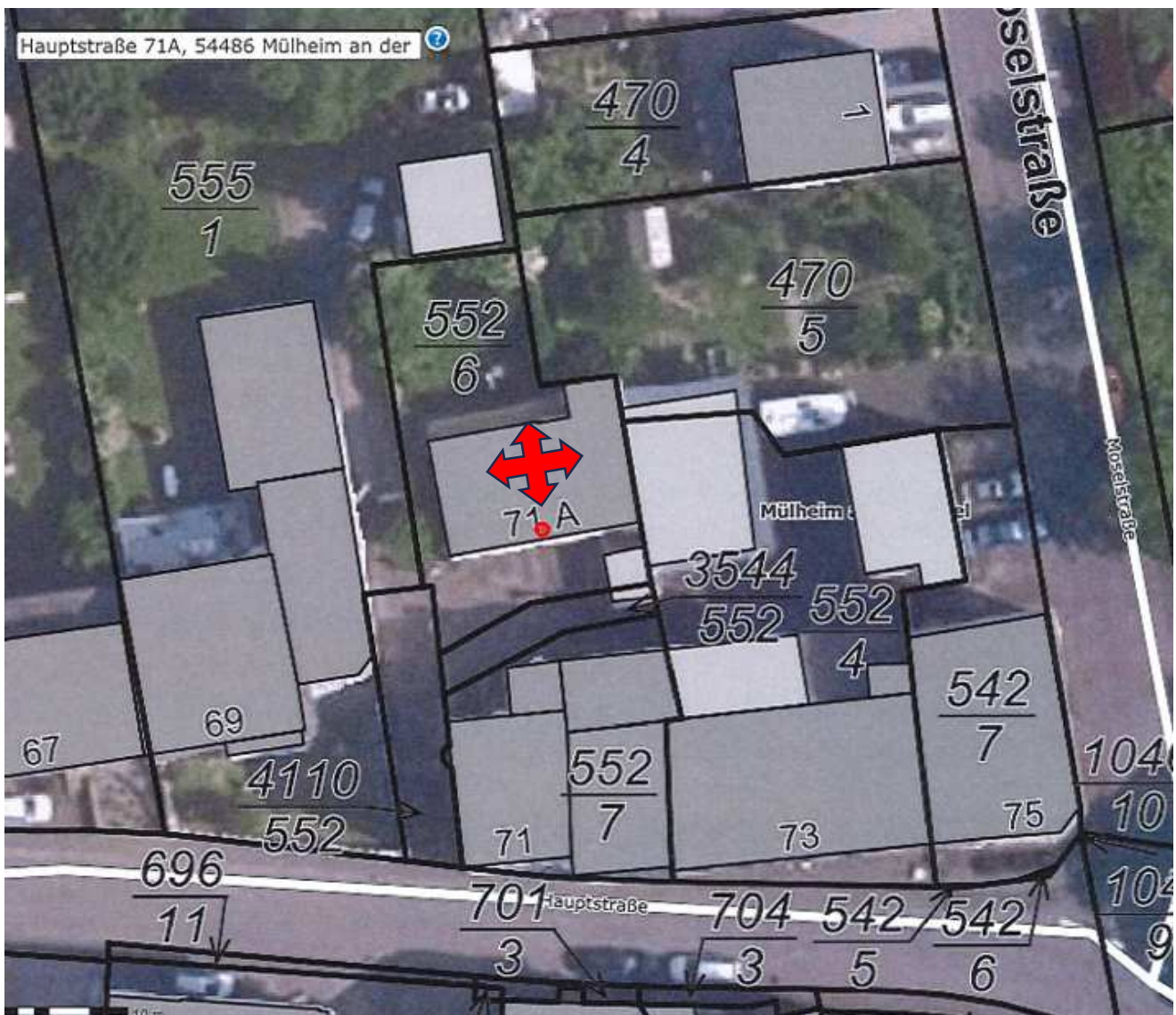
In Mülheim finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Neben einigen Weingütern wird Ihnen eine Apotheke, eine Metzgerei, Bäckereien, eine Eisdiele, ein Laden für Baubedarf, Restaurants, ein Friseur, eine Grundschule, einen Kindergarten, verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und zahlreiche Freizeitaktivitäten geboten.

Das Mittelzentrum von Bernkastel-Kues ist etwa 7 Kilometer entfernt, Wittlich erreichen Sie in etwa 20 Minuten, Trier in etwa 35 Minuten mit dem Auto.



Mülheim | Hauptstr. 71 a

Lageplan



Mülheim, Hauptstr. 71 a

Kaufpreis

Zweifamilienhaus

Größe:

- EG 84 m²
- 1. OG 88 m²

Kaufpreis:

459.000,00 €

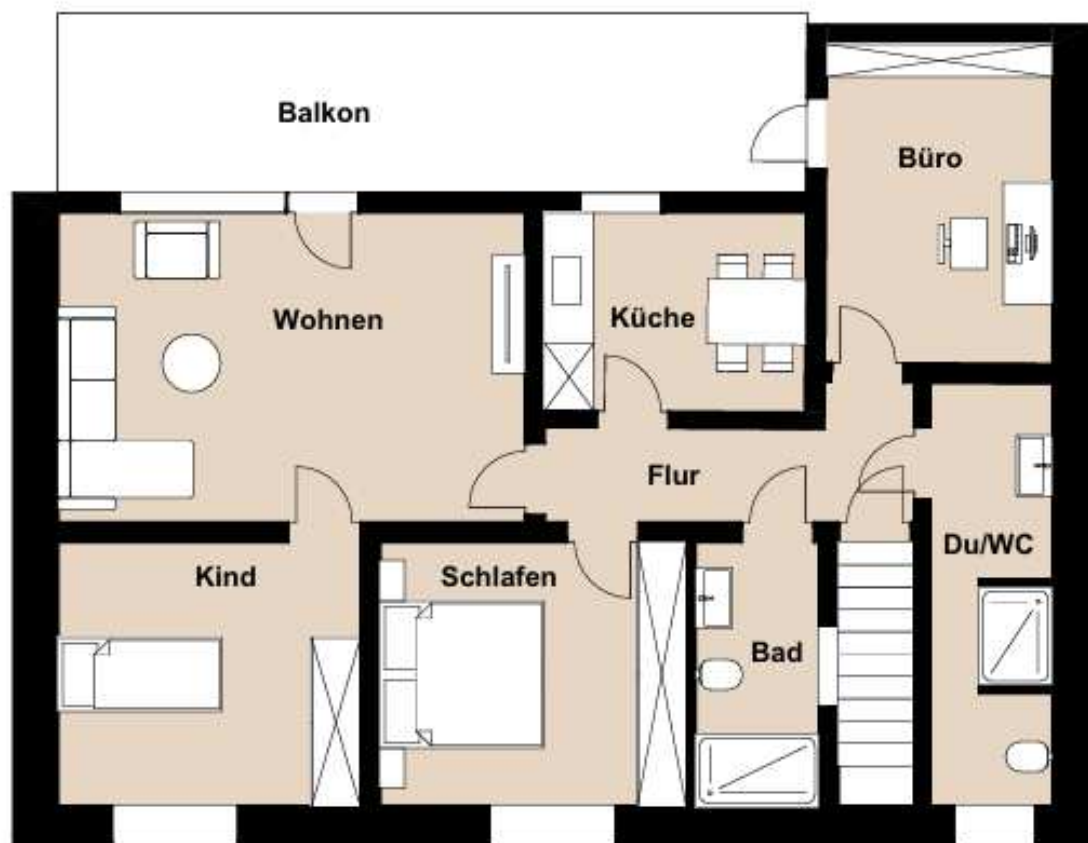
Ohne Verkaufsprovision, zzgl. Erwerbsnebenkosten
(Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten)

Mülheim, Hauptstr. 71 a
Erdgeschoss | 84 m²



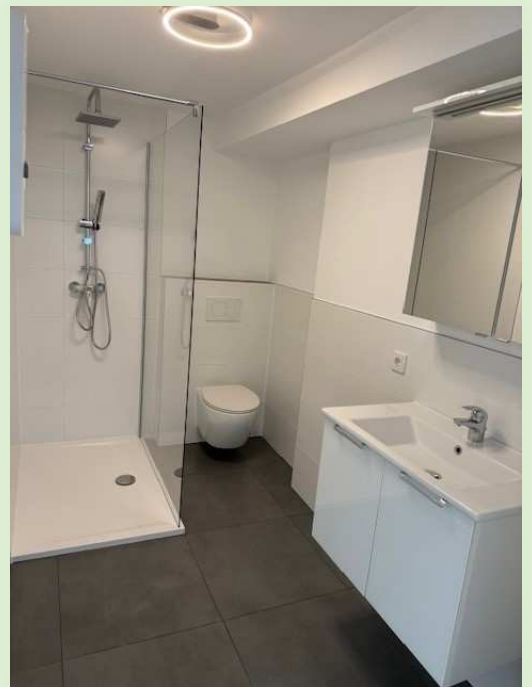
Mülheim | Hauptstr. 71 a

Obergeschoss | 88 m²



Mülheim | Hauptstr. 71 a

Fotos EG



Mülheim | Hauptstr. 71 a

Fotos 1. OG



Mülheim | Hauptstr. 71 a

Impressionen



Mülheim | Hauptstr. 71 a **Ansprechpartner**

Ansprechpartner:
Herr Hans-Jürgen Lichter

Telefon:
0151 46536671

E-Mail:
hjlichter@avl-web.de

Anschrift:
AVL Consulting GmbH
Im Webersgarten 25
54484 Maring-Novian

