SILLER IMMOBILIEN

TOLLE 3-ZIMMERWOHNUNG DACHGESCHOSS IN MÜLLHEIM

EIGENHEIM ODER RENDITE

Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

www.siller-immobilien.com
info@siller-immobilien.com
+49 7633 - 9391590

Gepflegte Hausansicht.
Dachgeschoss
Wohnung mit Balkon.

Sonnenstunden genießen.

Der Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Weitsicht vom Balkon.

Wohnzimmer

mögliches Wohnzimmer

(virtuell bearbeitet)

Wohn- & Essbereich mit Zugang zum Balkon.

möglicher Wohn- & Essbereich

(virtuell bearbeitet)

offene Küche im Essbereich

möglicher Koch-& Essbereich

(virtuell bearbeitet)

Badezimmer mit Dusche

mit Tageslicht und Frischluft

Schlafzimmer

Schlafzimmer

(virtuell bearbeitet)

Büro

Büro/Kinderzimmer

(virtuell bearbeitet)

LAGEBESCHREIBUNG
Makro-Standortbeschreibung

Die Wohnung in der Werderstraße 34 liegt im charmanten Müllheim, einer lebendigen Kleinstadt im Herzen des Markgräflerlandes (Südbaden). Die zentrale Lage bietet:

✓ Perfekte Anbindung:
- Auto: A5 (Anschluss Müllheim/Neuenburg, ~5 Min.)
- ÖPNV: Bahnhof Müllheim (RE-Verbindungen nach Freiburg/Basel) in 10 Min. Fußweg
- Flughafen Basel (~40 Min.), Freiburg (~30 Min.)

✓ Städtische Infrastruktur:
- Einkaufen: Nahversorgung (Rewe, Edeka, Wochenmarkt) in 3–5 Min.
- Schulen/Kitas: Grundschule, Gymnasium, Kitas in Laufnähe
- Freizeit: Thermalbad "Markgrafenbad", Weinberge, Schwarzwald-Nähe

✓ Region:
- Wein- und Kulturlandschaft (Markgräfler Winzerdörfer)
- Naherholung: Rhein, Kaiserstuhl, Elsass (15–30 Min.)

LAGEBESCHREIBUNG
Mikro-Standortbeschreibung

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit gepflegter Nachbarschaft und kurzen Wegen:

✓ Lage im Detail:
- Fußgängerfreundlich: Innenstadt, Ärzte, Cafés in 5–10 Min. erreichbar
- Verkehrsberuhigt: Keine Durchgangsstraße, geringes Verkehrsaufkommen
- Grünflächen: Kleine Parks und Spazierwege in unmittelbarer Nähe

✓ Umgebung:
- Wohngebiet: Mix aus Familienhäusern und modernen Wohnanlagen
- Parkmöglichkeiten: Ausreichend Straßenparkplätze, Garage optional

✓ Besonderer Pluspunkt:
- Sonnige Südlage mit Blick ins Grüne, dennoch zentral

Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick – perfekt für Familien und Investoren

Diese charmante Dachgeschosswohnung mit 90 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre helle, offene Raumaufteilung und moderne Ausstattung.

Die Immobilie umfasst:

- 3 Zimmer (2 Schlafzimmer + großzügiges Wohn-/Esszimmer)
- 1 modernes Badezimmer
- 9 m²-Balkon mit herrlicher Aussicht
- Außenstellplatz für bequemes Parken

Besondere Highlights:

✓ Tageslichtdurchflutet durch großzügige Fenster
✓ Offener Grundriss für ein harmonisches Wohlfühlambiente
✓ Attraktive Investition: Derzeit vermietet mit stabiler Rendite
✓ Flexibel nutzbar: Ideal als Eigenheim oder Kapitalanlage

Perfekte Lage in Müllheim:

- Ruhiges Wohnumfeld in zentraler Lage
- Nahversorgung (Supermärkte, Ärzte) in wenigen Gehminuten
- Exzellente Verkehrsanbindung (A5, Bahnhof)
- Schulen und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

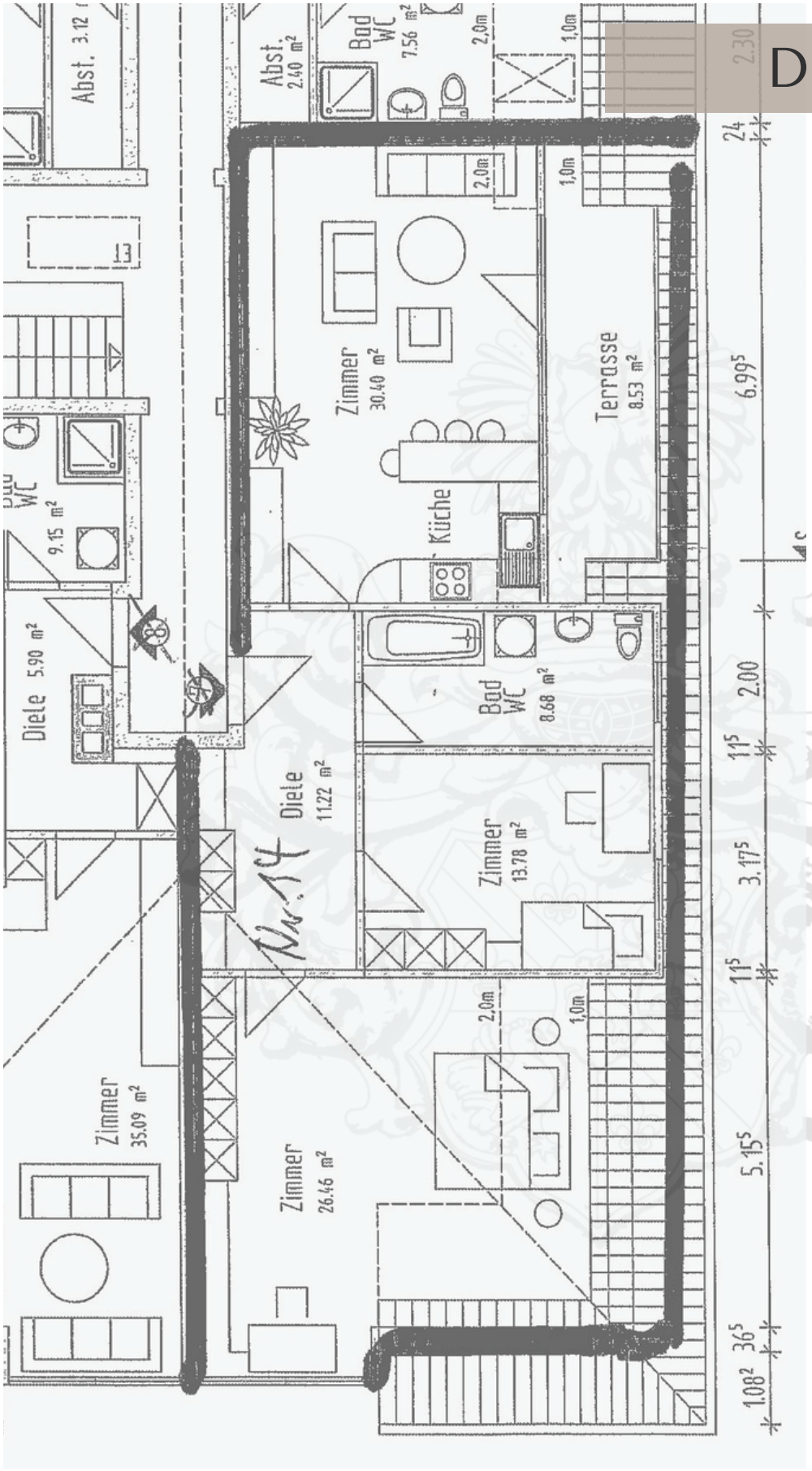
Diese seltene Gelegenheit bietet Ihnen:

- Für Eigennutzer: Ein helles, modernes Zuhause mit besonderem Flair
- Für Investoren: Ein renditestarkes Objekt mit langfristiger Wertstabilität

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – diese Wohnung wird nicht lange auf dem Markt bleiben!

GRUNDRISS WOHNUNG DG

DG rechts



Das Wesentliche im Überblick

Diese Wohnung stellt eine ideale Investitionsmöglichkeit dar, da sie bereits vermietet ist und somit sofortige Mieteinnahmen generiert. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine gefragte Lage zu investieren oder profitieren Sie von der Chance auf ein tolles Eigenheim. Diese Wohnung ist optimal für kleine Familien, um sich Ihren Traum eines Eigenheims zu verwirklichen und in toller Umgebung zu wohnen.

- Baujahr: 2008
- Wohneinheiten: Haus hat in Summe 15 Einheiten
- Dachgeschosswohnung (rechts): 90 qm
- Heizung: BJ 2008
- Heizungsart: Öl Zentralheizung
- Zimmer: 3
- Badezimmer: 1 (mit Dusche)
- Balkon: 9 qm
- Verwaltung: es gibt eine Hausverwaltung und Hausmeisterdienst
- Stellplatz: 1 Stellplatz im Freien
- aktuelle Höhe Rücklagenkonto: 85.000,00€ (Stand Mai25)
- geplante Erneuerungen lt. Protokollen: Brücke zum Jobcenter und Flachdachsanierung (in Gesprächen)

Die Wohnung ist seit dem 01.08.2024 vermietet und bietet daher eine tolle Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Verzicht auf Kündigung bis 31.07.2027.
- aktuelle Kaltmiete: 990,00€
- Vorauszahlung Betriebskosten: 170,00 €
- Stellplatz: 40,00€

Monatliche Gesamtmiete: 1.200,00 €

Kaufpreis Immobilie : 450.000 EURO

Provisionshinweis: 1,78 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt. zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

Janina Jahn Tel: +49 7633 939 1590

+49 7633 - 9391590
www.siller-immobilien.com
info@siller-immobilien.com

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf uns vom Objekt-Eigentümer übermittelten Informationen. Wir als Makler übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Daten. Eine Haftung für unzutreffende oder fehlende Angaben ist gemäß § 311a BGB (in Verbindung mit den Grundsätzen des Maklerrechts) ausgeschlossen. Ebenso übernehmen wir keine Garantie für die Objektbeschaffenheit, gemäß § 652 BGB. Der Interessent ist verpflichtet, alle wesentlichen Fakten (z.B. Grundriss, Zustand, rechtliche Verhältnisse) eigenständig zu prüfen – etwa durch Einsicht in die Kaufunterlagen, Besichtigung oder Expertenrat. Maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsvereinbarungen und/oder Mietvertragsvereinbarungen und Verträge. Besondere Hinweise zu Denkmalschutz, Bebauungsplänen oder Altlasten bedürfen gesonderter amtlicher Auskünfte.