



Hallenbad | Zweifamilienhaus | 3 Wohnungen

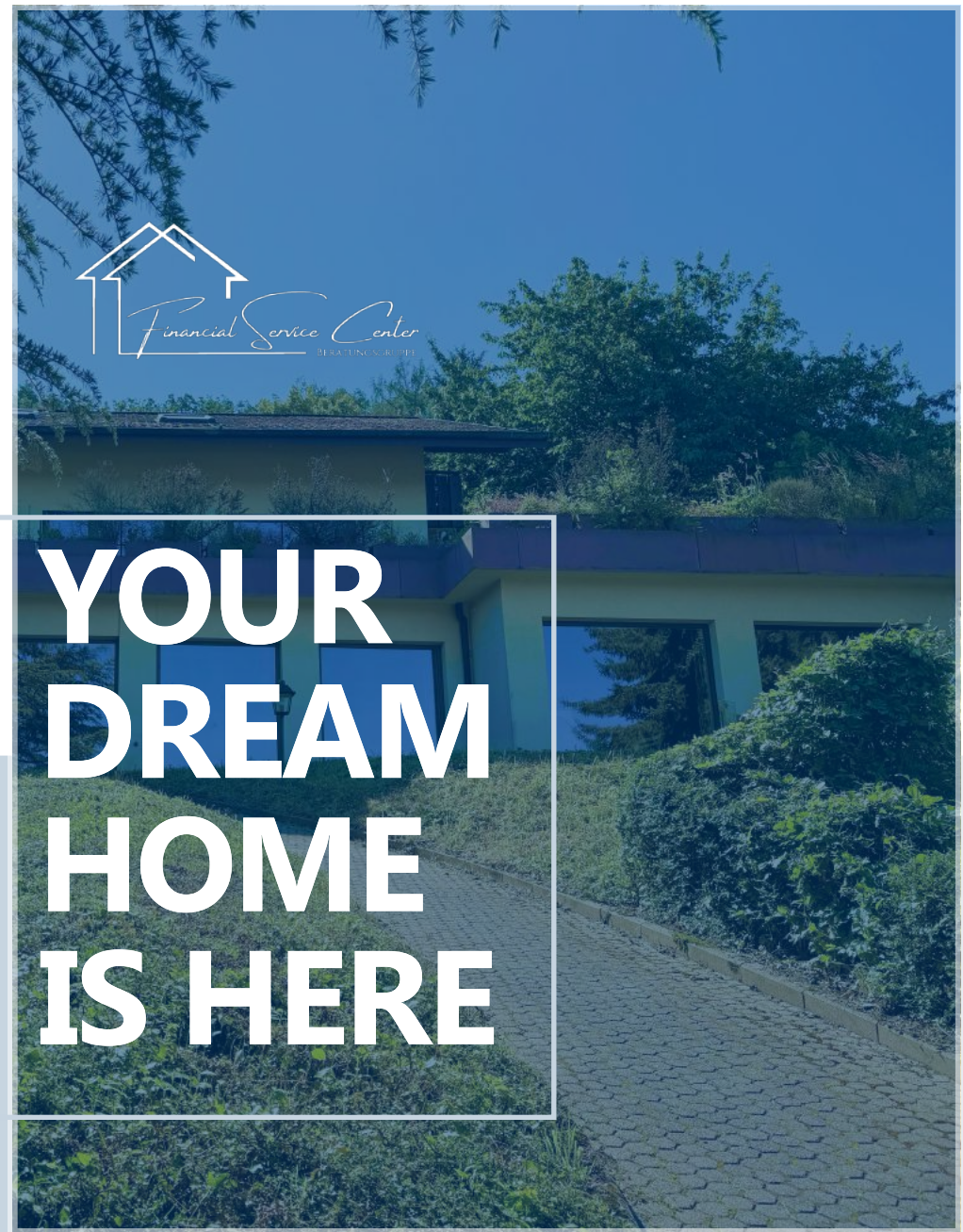
Contact us

www.ihr-servicecenter.de

d.maass@ihr-servicecenter.de

+49 7663 75 205 23

+49 170 200 2654



— Verstecktes Juwel in Villenlage —

WILLKOMMEN IN MÜLLHEIM

WOHNEN UND LEBEN MIT NATUR,
ZWISCHEN REBEN UND WALDUNGEN

Mit fast 18.300 Einwohnern, verteilt auf 7 Ortsteile, ist Müllheim die Stadt zum Süden. Sie liegt verkehrsgünstig in Südbaden zwischen Freiburg und Basel, im Dreiländereck Deutschland - Frankreich - Schweiz. In dieser wunderbaren Gegend zeigen sich traditionsbewusste idyllische Weinorte mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Entspannen und erholen können Sie sich in dem sogenannten Bäderdreieck der bekannten Heilbäder Bad Bellingen, Bad Krozingen und Badenweiler.

Müllheim bietet alles was das Herz begehrt. Hier finden Sie reichlich Einkaufsmöglichkeiten, gerade auch Bioprodukte und Weine, Schulen und Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Idyllische Wanderwege in den Weinbergen liegen in naher Umgebung. Die ländlich strukturierten Stadtteile und die landschaftlich schöne Lage ziehen jährlich viele Touristen an, die immer wieder von den Vorzügen der hohen Freizeitmöglichkeiten begeistert sind.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A5 und haben somit eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die Zentrale Lage von Müllheim ist ideal für alle, die zwischen Basel und Freiburg leben und arbeiten möchten.



Verstecktes Juwel in Villenlage

Lebensqualität mit Hallenbad

Investition in die Zukunft



Objektnummer	6067
Typ	Zweifamilienhaus (3 Wohnungen)
Bau in Hanglage	Ja
Wohnfläche	ca. 415 qm + 168 qm Hallenbad
Grundstücksgröße	1880 qm
Baujahr	1984
Einbauküche	Ja
Anzahl Zimmer	9 Zimmer
Anzahl Bäder	5
Parkmöglichkeiten	3 Garagenstellplätze
Keller	Ja
Hallenbad mit Sauna	Ja (Pool 6 x 12 m)
Wohneinheiten	3 (2 Einheiten DG + 1 Einheit EG)
Anzahl Geschosse	4
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Energiekennwert	131,4 kWh/(qm x a)
Heizung	Gas Fußbodenheizung, Solar, Dachs
Mieteinnahmen 1	1445,00 € Warmmiete/Monat
Mieteinnahmen 2	1445,00 € Warmmiete/Monat
Objektzustand	Sanierung EG erforderlich
Standort	Lina-Kromer-Str. 20 79379 Müllheim
Kaufpreis	990.000,00 €
Käuferprovision	2,38 % inkl. MwSt. aus Kaufpreis



Badezimmer EG

— Verstecktes Juwel in Villenlage —



Verstecktes Juwel in Villenlage



Großzügiges Wohnen im EG

Verstecktes Juwel in Villenlage



***„Warte nicht
darauf in
Immobilien zu
investieren,
investiere in
Immobilien und
warte“***

— V e r s t e c k t e s J u w e l i n V i l l e n l a g e —

Individuellen Wohnraum nutzen

Großzügige Flächen | viel Platz | Ideen | vermieten



Verstecktes Juwel in Villenlage



— Verstecktes Juwel in Villenlage —



Leben wie im Urlaub

„MANCHMAL BEGINNT EIN NEUER WEG NICHT DAMIT, NEUES ZU ENTDECKEN, SONDERN DAMIT DINGE IM NEUEN GLANZ ERSCHEINEN ZU LASSEN“

In diesem herrlichen Zweifamilienhaus mit 3 Wohneinheiten erfüllt sich der Traum vom täglichen Urlaub. Viele besondere Extras warten auf Sie.

In bester Wohnlage in Hanglage gebaut versteckt sich ein Juwel mit knapp 500 qm Wohnfläche und zusätzliche 170 qm beheizte Fläche mit Wellnessbereich und weiteren Räumlichkeiten.

Die äußerlich ersichtliche Bauweise lässt die innere Geräumigkeit kaum vermuten.

Das große Hallenbad mit einem Pool von 6 x 12 m und die integrierte Sauna laden jeden Tag zum Relaxen ein. Fühlen Sie sich wie in einem Hotel.

Viele Fensterfronten im Wellnessbereich schenken einen grünen Blick in den Außenbereich mit grenzenloser Entspannung.

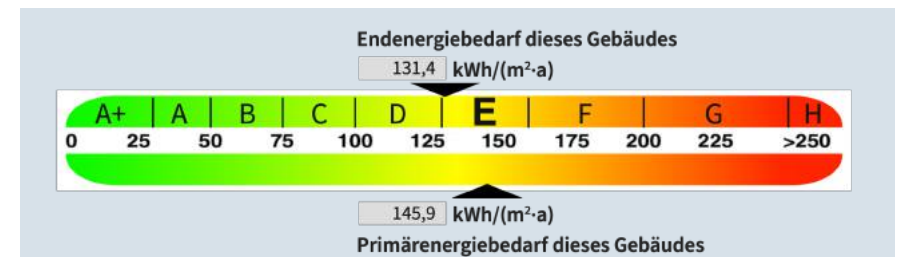
Die durchdachte und großzügige Grundrissgestaltung des gesamten Hauses bietet unglaublich viel Platz zum leben und wohnen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie die Hauptwohnung mit einer einzigartigen Terrasse in westlicher Ausrichtung und wunderschönen Blick über die Dächer hinweg. Genießen Sie abends den Sonnenuntergang bei einem guten Glas Wein.

Im Obergeschoss befinden sich zwei vermietete Wohnungen mit Besonderheiten wie Einbauschränke, teilweise 2 Bäder Einbauküchen etc.

Das gesamte Design des Hauses orientiert sich an einen hochwertigen Stil der 80 Jahre. Die technische Ausstattung, wie z.B. eine komplette Fußbodenheizung des Hauses, eine Solaranlage und die aufwendige Pooltechnik erinnern an die modernen Ansprüche der heutigen Zeit, wenn auch diverse Sanierungen und Reparaturen durchgeführt werden müssen. Das Sanierungsvolumen wurde bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

Gerne würden wir Ihnen diese Haus persönlich und individuell vorstellen. damit Sie sich einen individuellen Eindruck verschaffen können.



Verstecktes Juwel in Villenlage



I INVESTMENT

IN DIE ZUKUNFT INVESTIEREN

Investieren Sie in ihre Zukunft und legen Sie ihr Geld sinnvoll und sicher in ein Immobilienprojekt an.

Sie erwerben ein Zweifamilienhaus mit aktuell 3 Wohneinheiten und einem Wellnessbereich mit großem Hallenbad sowie Sauna.



GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Gebäudebaujahr

Dieses Gebäude wurde ca. 1984 errichtet.

Besonderheiten

- Beste Wohnlage von Müllheim (Villenviertel)
- Fußbodenheizung im kompletten Haus
- Neue Gastherme 2020
- Solaranlage
- Pool 6 x12m (Hallenbad)
- Sauna
- Hohe Einfahrtstore in die Garage
- 3 Garagenstellplätze
- Kühlkammer in der Küche EG
- 5 Bäder
- 9 Wohnräume
- 1 großes Ankleidezimmer (EG)
- 2 kleine Ankleidezimmer (DG)
- 2 vermietete Wohneinheiten (DG)
- 1 Wohneinheit (EG) noch bewohnt
- 1 Terrasse/Balkon (EG)
- 2 Balkone (DG)

Empfohlen Sanierungen

- Wände und Fenster im EG (Belüftungsfehl.)
- Pooltechnik (Angebot liegt vor)
- Riss Fassade EG

Fenster

Die Fenster im EG sind baujahresgemäße Holzfenster und müssen getauscht werden.

Die Fenster im DG wurde 2023 erneuert und saniert.

Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Gasheizung kombinierbar mit Holz und einem Dachs, die Gastherme wurde 2020 erneuert.

Dach

Das Dach besteht aus Ton-Hohlziegeln mit aufgebauter Solaranlage

Verstecktes Juwel in Villenlage



Wellness like a Hotel



— V e r s t e c k t e s J u w e l i n V i l l e n l a g e —

Informationen für Kapitalanleger und Bauträger

MIKROLAGE BESCHREIBUNG

Bei der Adresse Lina-Kromer-Str. 20 in der Stadt Müllheim im Markgräflerland handelt es sich gemäß Mikro- Lagerating von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4,0 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,0 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,6 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage.

Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,5 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (2,9 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 475 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 150 m entfernt, der nächste Wald rund 50 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 2,9 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 500 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 2,5 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,3 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 5,9 km.

Der Standort ist sehr ruhig (Rating: 4,9 von 5,0).

MAKROLAGE BESCHREIBUNG

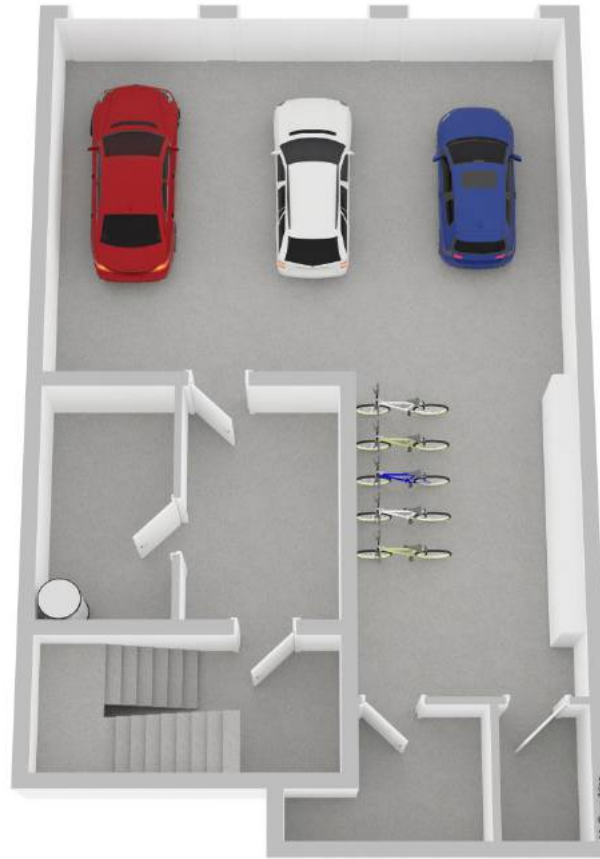
Die Stadt Müllheim gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Bundesland Baden-Württemberg. Müllheim im Markgräflerland zählt 19.463 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 8.920 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,18 Personen beträgt. Müllheim im Markgräflerland weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Müllheim im Markgräflerland räumlich der Wohnungsmarktregion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 35,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 35,6% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 28,8% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 26,5% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 20,2% (Deutschland: 19,3%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,2% (Deutschland: 18,2%).

Müllheim im Markgräflerland weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 9.039 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.540 Einfamilienhäuser und 6.499 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 28,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) unterdurchschnittlich. Mit 24,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (22,1%) und 5 Räumen (17,4%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,29% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 157 Wohneinheiten.

I GRUNDRISS UG

Einfahrt / Garage / Parken



Verstecktes Juwel in Villenlage

I GRUNDRISS EG

Pool / Wellness / Heizung



Verstecktes Juwel in Villenlage

I GRUNDRISS OG

Hauptwohnung



Verstecktes Juwel in Villenlage

I GRUNDRISS DG

Vermieteter Wohnraum



Verstecktes Juwel in Villenlage

MIKROLAGE

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Handwerker im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Müllheim/Neuenburg (6,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Müllheim (2,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (27,3 km)
nächster Flughafen (km)	Freiburg (29,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bürgerhaus Süd (0,6 km)

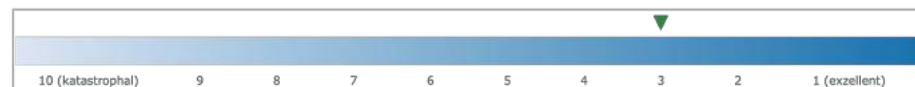
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(1,4 km)
Apotheke	(0,9 km)
EKZ	(3,1 km)
Kindergarten	(0,6 km)
Grundschule	(2,7 km)
Realschule	(1,0 km)
Hauptschule	(5,3 km)
Gesamtschule	(26,0 km)
Gymnasium	(1,3 km)
Hochschule	(20,5 km)
DB_Bahnhof	(2,5 km)
Flughafen	(29,1 km)
DB_Bahnhof_ICE	(27,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



Verstecktes Juwel in Villenlage



ZÜRS KLASSE 1

Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem- Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).





Im Januar 2012 entschieden sich Björn Maaß, Doreen Maaß und Frank Ingenhoven ihre jeweiligen Firmen und Niederlassungen zu vereinen um die Unternehmensgruppe des Financial [Service Center] zu gründen.

So entstand ein erfahrenes und innovatives sowie flexibles Beratungsunternehmen, welches auf moderne Strategien setzt, international agiert und ständig weiter wächst.

Die Unternehmensgruppe des Financial [Service Center] besteht aus den Unternehmen:

- Unternehmensberatung nach Maas(s) -> Financial [Service Center] - Real Analytics
- Immo nach Maas(s) -> Financial [Service Center] - Real Estate
- IFEst Frank Ingenhoven -> Financial [Service Center] - Insurance

Durch die gemeinsamen spartenübergreifenden Kompetenzen kann die Unternehmensgruppe ihren Kunden und Mandanten einen noch umfangreicheren Beratungs- und Leistungsservice bieten. Die Kernkompetenzen kommen dabei aus den Bereichen Finanzen, Finanzierungen, Immobilien, Invest, Versicherungen und Unternehmensberatung mit dem Schwerpunkt Unternehmensverkauf (Share Deal, Mergers & Acquisition).

Mittlerweile besteht die Unternehmensgruppe des Financial [Service Center] aus insgesamt 21 Mitarbeiter und Partner die international agieren und an verschiedenen Standorten nur ein Ziel verfolgen:

"Sie ehrlich, neutral sowie kompetent zu beraten und Ihnen ein starker zuverlässiger Partner zu sein!"

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Financial [Service Center]

Financial [Service Center] Immo nach Maas(s)

Immobilien - Finanzierungen - Gutachten - Versicherungen

Kundenbüro:
Hauptstraße 30
79356 Eichstetten

Tel.: +49 (0) 7663 7520 - 524
Fax.: +49 (0) 7663 7520 - 525
Mail: d.maass@ihr-servicecenter.de
Web: www.ihr-servicecenter.de



Frank Ingenhoven

Versicherungsfachmann (BWV)
Business Consultant for
private & business activity



Doreen Maaß

Immobilienkauffrau (IHK)
Freie Sachverständige für be-
und unbebaute Grundstücke



Björn Maaß

Dipl. Betriebswirt (M&A)
Business Consultant für
Business analytics

Wir sind ein erfahrenes sowie innovatives Beratungsunternehmen mit dem Ziel, Ihnen als neutraler und kompetenter Partner zur Seite zu stehen. Um dies zu ermöglichen greifen wir auf nationale und internationale Unternehmen und Partner zurück, womit wir ein Teil eines europaweit agierende Netzwerkes sind.

Somit haben wir die Möglichkeit, die einzelnen Stärken der jeweiligen Unternehmen und Partner mit unseren zu kombinieren. Die dadurch entstehende Fachkompetenz ermöglicht es uns, für Sie maßgeschneiderte und auf Ihre Bedürfnisse angepasste Lösungen zu erstellen, um Ihre Anliegen kompetent zu meistern.

Service



Portalmanagement
Immoscout
Immowelt
Immonet

Selektionsmanagement
Bonifikationsprüfung
Dateienauskünfte
online Recherche

Einrichtungsmanagement
Küchenplanung
Sanitärumbau
Wohnraumgestaltung

Innovatives Marketing
Networkmarketing
Openhouse
Homestaging

Risikoabsicherung
Wohngebäude
Hausrat
Glas

Bürgschaftsvermittlungen
z.B. Haftungsbürgschaften
Mietkautionsbürgschaften

Käufersuche / Gesuche
Mietsuche / Gesuche
Kapitalsuche / Gesuche

Hausverwaltung
Handwerkerservice
Mietüberwachung
Abrechnung

Gutachten
Mietgutachten
Wertermittlung
Verkaufsgutachten

Finanzierungen
Bausparfinanzierung
klassische Finanzierung
bis staatl. geförderte Finanzierung

Renovierungsmanagement
Umbauten
Renovierung
Aussengestaltung

Notarmanagement
Terminierung
Formularwesen
Begleitung



Verstecktes Juwel in Villenlage