

SILLER IMMOBILIEN

DACHGESCHOSS-IDYLL IN
MÜLLHEIM: 3 ZIMMER, EIGENHEIM
ODER RENDITE!



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

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

An aerial photograph of a bright yellow building with a red-tiled roof. A balcony with a wooden railing and a beige patio umbrella is visible. A large, semi-transparent white box with a pinkish tint is overlaid on the top left, containing the text 'Schöne Dachgeschoss-Wohnung mit Balkon.'.

Schöne Dachgeschoss-
Wohnung mit Balkon.

A photograph showing a church spire with a dark roof and a yellow building with a brown-tiled roof. The church is partially obscured by green trees. A semi-transparent white box is overlaid in the center, containing the text 'Sonnenstunden genießen.'.

Sonnenstunden genießen.

A balcony with a wicker sofa and a coffee table. The sofa has purple cushions. The coffee table is also wicker and has a small blue box and a white lantern on it. The balcony has a wooden deck and a metal railing. A string of lights is hanging from the railing. The background shows a yellow building and a red roof.

Der Balkon lädt zum Entspannen
und Verweilen ein.

A balcony with a wicker sofa and a view of the landscape. The sofa has purple cushions. A patterned blanket is hanging over the railing. The balcony has a wooden deck and a metal railing. A string of lights is hanging from the railing. The background shows a yellow building, a red roof, and a view of the landscape.

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:

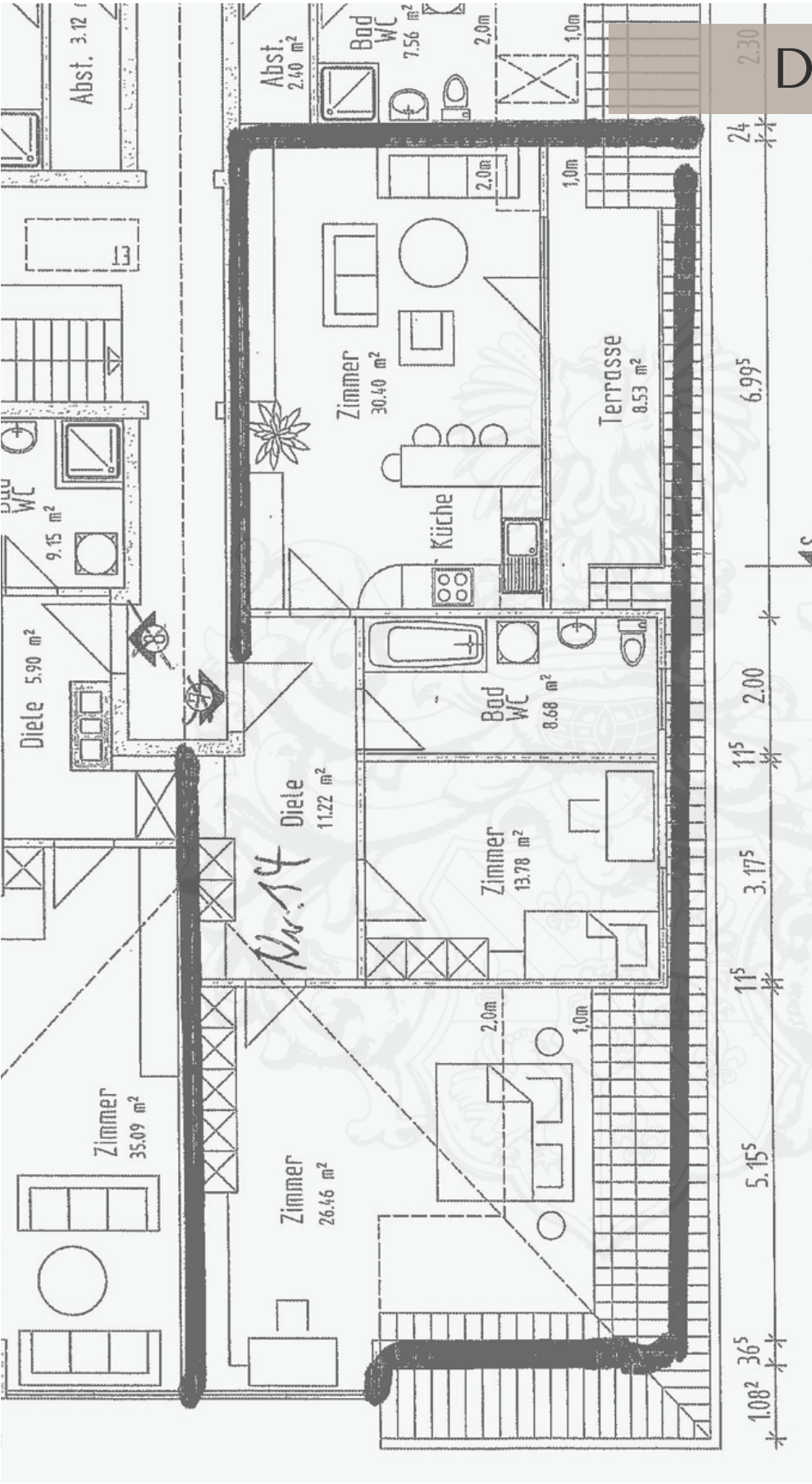
- Ruhiges Wohnumfeld in zentraler Lage
- Nahversorgung (Supermärkte, Ärzte) in wenigen Gehminuten
- Exzellente Verkehrsanbindung (A5, Bahnhof)
- Schulen und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

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 €

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.