Wir leben unsere Leidenschaft







***Objektnummer 2879***

# *Müllheim - Helle 3-Zimmer-DG-Whg. mit Balkon, Weitblick, Aufzug & Stpl. – vermietet*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***299.000,00 €*** |
| ***Hausgeld*** | ***275,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt. inkl. MwSt.*** |
| ***Courtagehinweis*** | ***Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. Me BGB. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je*** |
| ***Wohnfläche*** | ***94,1 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***3,0*** |
| ***Teilbar ab*** | ***94,1 m²*** |
| ***Baujahr*** | ***2009*** |
| ***Zustand*** | ***Gepflegt*** |

| | |
|---|---|
| ***Bad*** | ***Dusche, Fenster*** |
| ***Bodenart*** | ***Parkett*** |
| ***Befeuerung*** | ***Gas*** |
| ***Fahrstuhl*** | ***Personen*** |
| ***Stellplatzart*** | ***Außenstellplatz*** |
| ***Ausrichtung Balkon/ Terrasse*** | ***West*** |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Verbrauchsausweis*** |
| ***Energiekennwert*** | ***67,00 kWh/(m²*a)*** |
| ***Mit Warmwasser*** | ***Ja*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Niederweiler ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Müllheim im südlichen Schwarzwald, Baden-Württemberg. Eingebettet in eine reizvolle Hügellandschaft, zeichnet sich Niederweiler durch seine idyllische und ruhige Lage aus, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an städtische Annehmlichkeiten mit sich bringt. Die Region ist bekannt für ihre Weinberge und Obstgärten, die eine idyllische Kulisse für Naturliebhaber und Ruhesuchende bieten.***

***Lage und Verkehrsanbindung:***
***Niederweiler liegt nur wenige Kilometer von der Innenstadt Müllheims entfernt, sodass Geschäfte, Schulen, Ärzte und weitere wichtige Einrichtungen gut erreichbar sind. Die Bundesstraße B3 erreichen Sie mit dem Auto in schätzungsweise 5 bis 10 Minuten. Sie bietet Anschluss in Richtung Freiburg und Basel. Auch der Bahnhof Müllheim ist mit dem Auto gut erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die Region.***

***Freizeit und Naherholung:***
***Die Umgebung von Niederweiler lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Wander- und Radwege durchziehen die malerische Landschaft und bieten herrliche Ausblicke auf die umliegenden Weinberge und den Schwarzwald. Die Nähe zu Thermalbädern und Wellness-Einrichtungen in der Region machen Niederweiler zu einem idealen Wohnort für Gesundheits- und Erholungssuchende.***

***Kulturelle und kulinarische Angebote:***
***Niederweiler und die umliegende Region sind bekannt für ihre lebendige Kulturszene und kulinarische Vielfalt. Zahlreiche Weingüter und traditionelle Gasthäuser laden zu genussvollen Stunden ein. Regelmäßige Feste und Veranstaltungen, wie der Müllheimer Weinmarkt, bereichern das kulturelle Leben und fördern das Gemeinschaftsgefühl.***
***Fazit:***
***Niederweiler in Müllheim bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischem Komfort. Die attraktive Lage, die hervorragende Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diesen Ortsteil zu einem begehrten Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.***

## *Objektbeschreibung*

***Diese gepflegte, barrierefreie 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Marzeller Weg in Müllheim verbindet helle Wohnräume mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem eindrucksvollen Weitblick über die umliegenden Dächer und die grüne Landschaft. Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.***

***Den Mittelpunkt bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, dessen große Fensterflächen für einen schönen Lichteinfall sorgen. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der Platz für eine Sitzgruppe bietet und zum Verweilen im Freien einlädt. Parkettböden und die architektonisch reizvollen Dachschrägen verleihen den Wohnräumen eine angenehme Atmosphäre.***

***Eine separate Küche sowie zwei weitere Zimmer eröffnen vielseitige Möglichkeiten zum Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Die vorhandene Einbauküche steht im Eigentum der Mieter.***

***Das hell geflieste Tageslichtbadezimmer verfügt über eine verglaste Dusche, ein WC sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates Gäste-WC mit Fenster bietet zusätzlichen Komfort. Die Immobilie ist der Energieeffizienzklasse B zugeordnet; das Baujahr der Anlagentechnik ist 2016.***

***Die Wohnung ist seit 2012 an ein älteres Ehepaar vermietet und bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, ein langjährig bestehendes Mietverhältnis zu übernehmen. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 730 EUR. Eine Mieterhöhung auf monatlich 867 EUR wurde bereits ausgesprochen. Nach Wirksamwerden entspricht dies einer jährlichen Kaltmiete von 10.404 EUR. Ein Vorkaufsrecht der Mieter besteht nicht.***

## *Ausstattung*

***- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Balkonzugang***
***- Balkon mit weitem Ausblick***
***- Separate Küche mit Dachflächenfenster***
***- Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur***
***- Gefliester Küchen- und Sanitärbereich***
***- Badezimmer mit verglaster Dusche und WC***
***- Separates Gäste-WC mit Fenster***
***- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer***
***- Aufzug im Gebäude***
***- Heizung aus 2016***

SAUER GmbH
Wohnbau & Immobilien

# Wir leben unsere Leidenschaft









Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

SAUER Wohnbau & Immobilien GmbH

# Wir leben unsere Leidenschaft










Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen