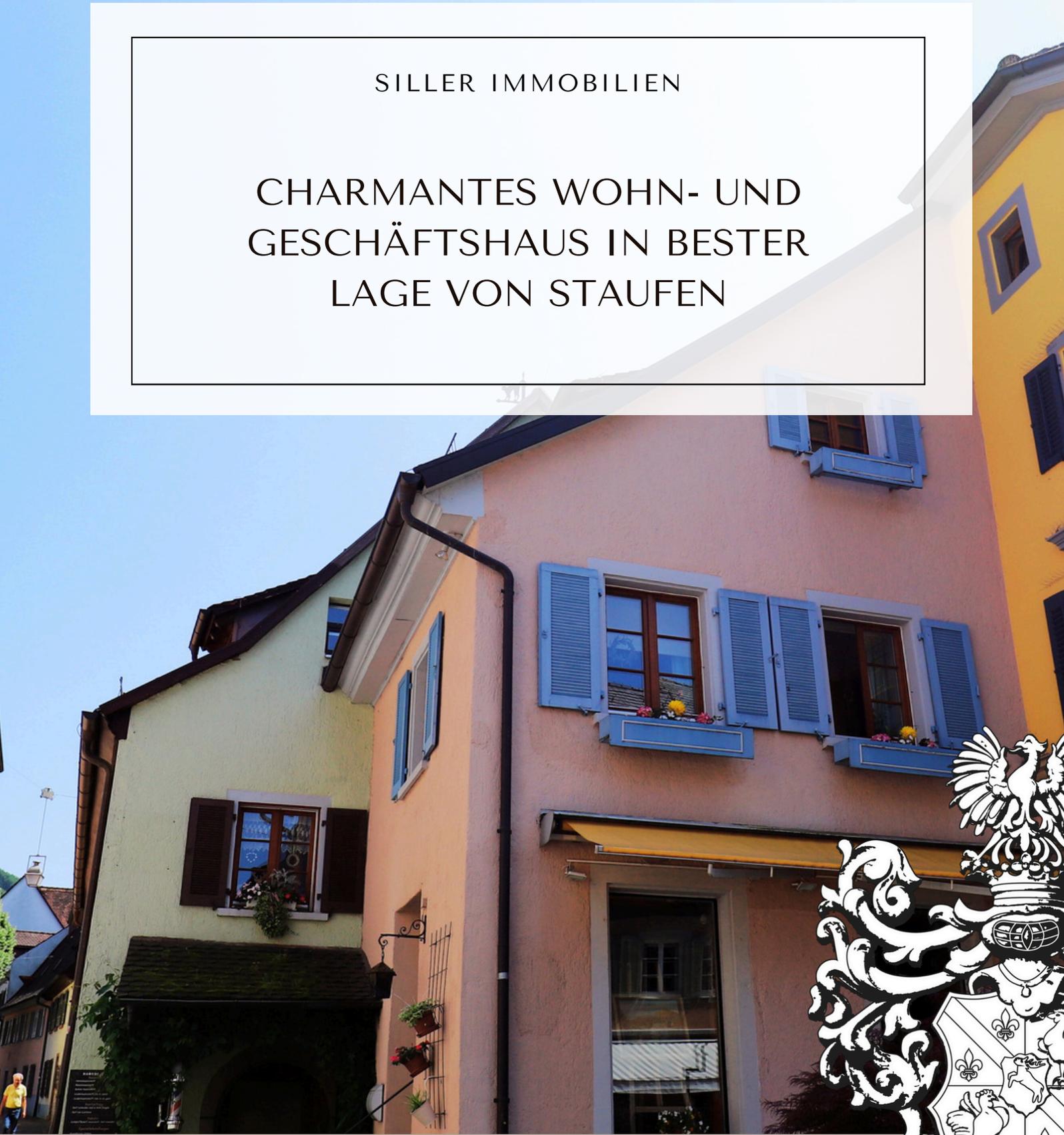


SILLER IMMOBILIEN

CHARMANTES WOHN- UND  
GESCHÄFTSHAUS IN BESTER  
LAGE VON STAUFEN



Siller Immobilien GmbH  
Burghofweg 5  
79189 Bad Krozingen

[www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)  
[info@siller-immobilien.com](mailto:info@siller-immobilien.com)  
+49 7633 - 9391590



Sie wünschen sich ein  
individuelles Eigenheim mit  
Charakter?



Diese einzigartige Immobilie kann  
Ihre Wohnträume wahr werden  
lassen.

Schöner Blick von oben auf  
das Haus und den privaten  
Garten.



# Wohnzimmer DG



# Wohnzimmer DG (virtuell bearbeitet)



# Essbereich DG



# Essbereich DG (virtuell bearbeitet)





Wintergarten DG



Diele DG



## Schlafzimmer DG



## Schlafzimmer DG (virtuell bearbeitet)



## Wohnbereich 1.OG



## Gartenweg



## Freisitz



## Gartenansicht

Gewerbebeeinheit



Gewerbebeeinheit



# LAGEBESCHREIBUNG

## Makro-Standortbeschreibung

### Makro-Standortbeschreibung

Staufen im Breisgau ist eine historische Kleinstadt mit hoher Lebensqualität, umgeben von Weinbergen und nahe Freiburg. Sie verbindet charmantes Stadtleben mit Natur, Kultur und guter Verkehrsanbindung.

- **Verkehrsanbindung:**

Das Haus befindet sich in zentraler Lage innerhalb von Staufen im Breisgau. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar; eine nahegelegene Bushaltestelle bietet regelmäßige Verbindungen ins Umland. Der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an die Rheintalbahn ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Freiburg und Basel. Durch die Nähe zur B3 und zur Autobahn A5 ist auch die überregionale Anbindung mit dem Auto hervorragend.

- **Freizeit & Kultur:**

Staufen ist bekannt für seine historische Altstadt mit verwinkelten Gassen, Fachwerkhäusern, Cafés und kleinen Geschäften – alles bequem zu Fuß erreichbar. Die nahegelegene Burg Staufen bietet ein beliebtes Ziel für Spaziergänge mit Panoramablick über das Rheintal. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen wie Weinfeste, Konzerte und Ausstellungen prägen das lebendige Stadtleben. Die Umgebung lädt mit Wander- und Radwegen durch das Markgräflerland und den Schwarzwald zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Nahversorgungsmöglichkeiten – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie diverse Fachgeschäfte und Dienstleister. Die charmante Altstadt bietet zudem ein attraktives Angebot an Boutiquen, Wochenmärkten und Feinkostläden. Auch Cafés und Restaurants mit regionaler Küche sind fußläufig erreichbar.

- **Bildung & Gesundheit:**

Der Standort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur im Bereich Bildung und Gesundheit. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind schnell erreichbar. Eine Förderschule sowie ein allgemeinbildendes Gymnasium befinden sich ebenfalls vor Ort. Für die medizinische Versorgung stehen mehrere Haus- und Facharztpraxen sowie Apotheken zur Verfügung. Ein Krankenhaus ist nur wenige Kilometer entfernt in der benachbarten Stadt Bad Krozingen.

# LAGEBESCHREIBUNG

## Mikro-Standortbeschreibung

### Mikro-Standortbeschreibung

Das Objekt liegt ruhig und zentral in der historischen Altstadt von Staufen im Breisgau. Umgeben von Fachwerkhäusern und Cafés, sind alle wichtigen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar. Die idyllische Lage verbindet urbanes Flair mit naturnahem Wohnen.

- Lage & Umgebung:

Die Immobilie befindet sich in der verkehrsberuhigten Mühlegasse im Herzen der historischen Altstadt von Staufen im Breisgau. Umgeben von malerischen Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und kleinen Boutiquen, bietet die Lage ein charmantes und ruhiges Wohnumfeld. Die nahegelegene Burgruine Staufen und die Weinberge der Umgebung laden zu Spaziergängen und Ausflügen ein.

- Infrastruktur:

Staufen zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Die Stadt gehört zum Mittelzentrum des Markgräflerlands und bietet eine stabile Wirtschaftsstruktur sowie ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot. Im historischen Stadtkern reihen sich vielfältige Geschäfte, Handwerksbetriebe und Dienstleister aneinander, die das tägliche Leben bereichern.

- Verkehrsanbindung:

Die Münstertalbahn verbindet Staufen mit der Rheintalbahn von Karlsruhe nach Basel und ermöglicht schnelle Zugverbindungen nach Freiburg und Basel. Mehrere Buslinien der SüdbadenBus GmbH bedienen die Region und gewährleisten eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Für Autofahrer ist die Stadt über die B3 und die nahegelegene Autobahn A5 gut erreichbar.

- Freizeitmöglichkeiten:

Staufen bietet schöne Wander- und Radwege, eine historische Burgruine und den Stadtsee als Erholungsorte. Kulturelle Events wie Weinfeste und Märkte sorgen für Abwechslung. Das Thermalbad in Bad Krozingen ist ebenfalls schnell erreichbar.

# Objektbeschreibung

Dieses historische Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1735 ist ein echtes Schmuckstück im Herzen der Altstadt von Staufen im Breisgau. Dank seiner hervorragenden Lage bietet das Objekt eine einmalige Chance – sowohl als wertstabile Kapitalanlage mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial als auch als ideales Zuhause für Familien. Großzügige Wohnflächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein privater Garten als ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt schaffen hier ein besonderes Wohngefühl.

Zwischen 1987 und 1989 wurde das Gebäude umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in gepflegtem Zustand. Die gelungene Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen umfasst zwei großzügige Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die stabile Vermietung sichern eine attraktive Rendite.

Die Wohnungen verbinden historischen Charme mit zeitgemäßem Komfort: Sichtbare Holzbalken schaffen eine warme Atmosphäre und erinnern an die lange Geschichte des Hauses. Helle, großzügige Räume bieten viel Platz zur individuellen Gestaltung. Besonders die 118 m<sup>2</sup> große Wohnung im Obergeschoss eignet sich hervorragend für Familien oder anspruchsvolle Mieter, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Das Dachgeschoss besticht durch seine gemütlichen Schrägen und liebevoll erhaltenen Holzelemente, die eine behagliche Wohnatmosphäre schaffen – ein Wohnraum, der sowohl Eigentümern als auch Mietern viel Freude bereitet. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten: Eine ist bereits langfristig vermietet und sorgt für eine verlässliche Einnahmequelle. Die andere Einheit steht derzeit leer und bietet vielfältige Möglichkeiten für die Nutzung als Einzelhandel oder Bürofläche – ideal durch die zentrale Lage und hohe Fußgängerfrequenz.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten mit Garage und einer gemütlichen Gartenlaube – eine echte Rarität in dieser zentralen Lage. Hier findet sich ein ruhiger Rückzugsort mit zusätzlichem Platz für Erholung und Freizeit mitten in der Stadt.

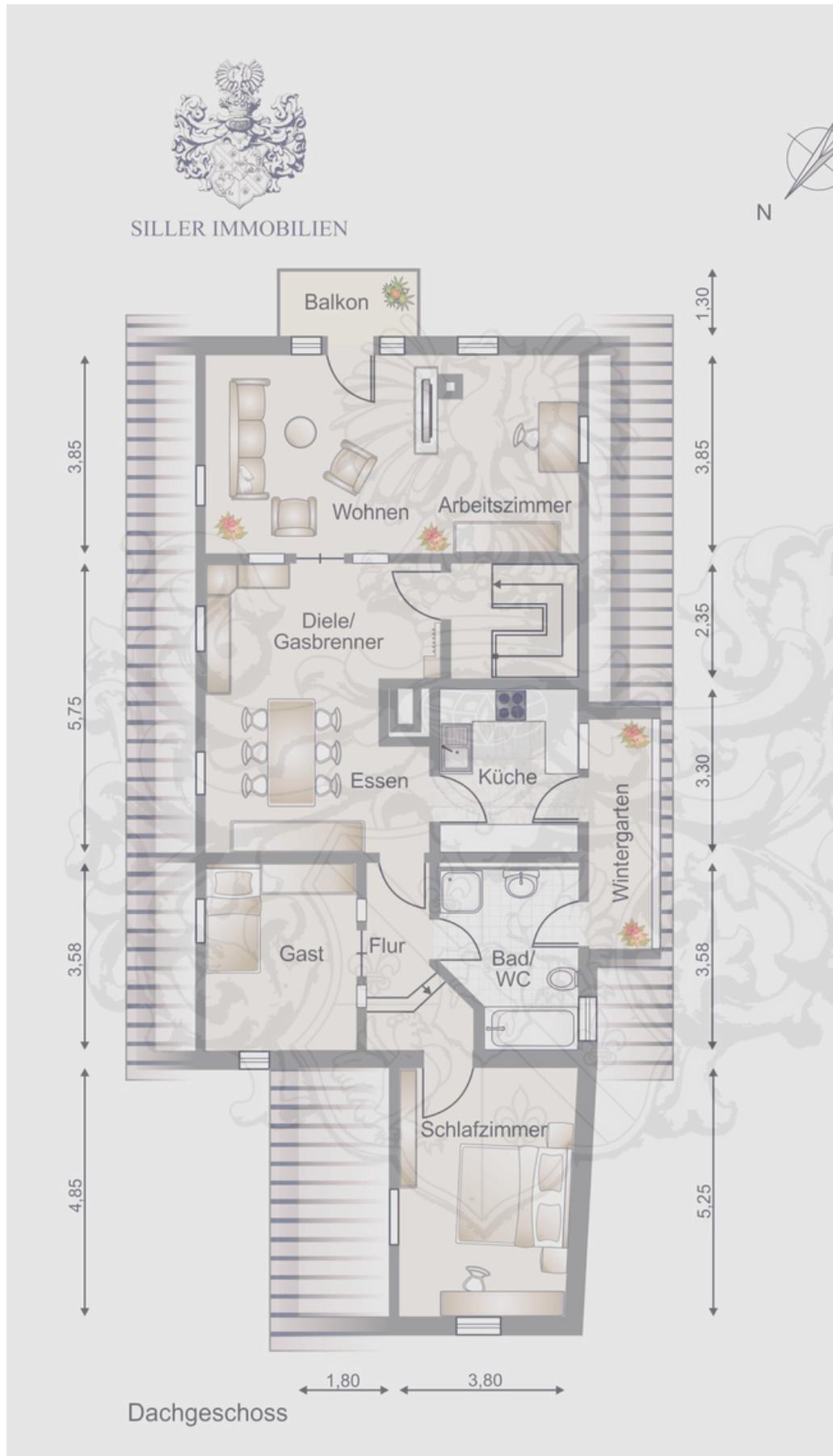
# GRUNDRISS EG



# GRUNDRISS OG



# GRUNDRISS DG



# Renditemöglichkeit

- Kaufpreis Immobilie, inkl. Garage:
  - 1.000.000 €
- Gesamtwohn- und Nutzfläche: 326 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche: 228,52 m<sup>2</sup>
  - Gewerbefläche: 97,75 m<sup>2</sup>
- Bestehende Mietverhältnisse:
  - 1 Gewerbeeinheit langfristig vermietet
  - 1 Gewerbeeinheit zur Neuvermietung
  - 1 Wohnungen aktuell leer
  - 1 Wohnung selbstgenutzt

## Erwartete Mieteinnahmen (Sollmiete):

- Wohneinheiten: 10,00 €/m<sup>2</sup>
  - Obergeschoss (118,15 m<sup>2</sup>): 14.178 €/Jahr
  - Dachgeschoss (110,37 m<sup>2</sup>): 13.244 €/Jahr
- Gewerbeeinheiten:
  - Vermietete Einheit (UG-EG, 47,69 m<sup>2</sup>): 7.199 €/Jahr
  - Neuvermietung angesetzt mit 15 €/m<sup>2</sup> (EG, 50,06 m<sup>2</sup>): 9.010 €/Jahr
- Garage: 1.200 €/Jahr

Gesamt-Sollmieteinnahmen: 44.831 €/Jahr

Bruttorendite: Mit dem Kaufpreis Immobilie + Garage von 1.000.000 € ergibt sich eine Bruttorendite auf 4,48 % und die Nettorendite auf 3,4 %.

Die Immobilie bleibt eine langfristig attraktive Investition mit Potenzial für Wertsteigerung und flexible Nutzungsmöglichkeiten.



# Das Wesentliche im Überblick

## Die Eckdaten:

- Objektart: Wohn- und Geschäftshaus (Kulturdenkmal, Baujahr 1735)
- Grundstücksgröße: ca. 289 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Nutzfläche: ca. 326 m<sup>2</sup>
- Wohnungen: 2 (OG: 118 m<sup>2</sup>, DG: 110 m<sup>2</sup>)
- Gewerbeeinheiten: 2 (EG/UG: 48 m<sup>2</sup>, EG: 50 m<sup>2</sup>)
- Besonderheiten: Denkmalgeschützt, zentral gelegen, vermietet, gepflegter Zustand
- Modernisierung: Fenster, Elektrik, Sanitär und Innenausbau (1987-1989)
- Heizung: Zentralheizung (2014)
- Grundrisse: Gut durchdachte, funktionale Raumaufteilung
- Sanierungsgebiet: Möglichkeit zur steuerlichen Förderung
- Denkmalschutz: Historischer Charme mit potenziellen Steuervorteilen
  
- Vermietung & Ertrag: Das Objekt ist eine stabile Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial. Aktuell ist eine Gewerbeeinheit vermietet, während die zweite zur Neuvermietung bereitsteht. Die zwei geräumige Wohnungen stehen nach Erwerb leer und bieten eine attraktive Möglichkeiten für eine Neuvermietung oder Selbstnutzung.
- Jahresrohertrag gesamt: ca. 44.831 EUR
- Wohnanteil am Ertrag: 64 %
- Gewerblicher Anteil: 36 %

Kaufpreis Immobilie: 950.000,00 EURO

Kaufpreis Garage: 50.000,00 EURO

Provisionshinweis: 3,57 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt. zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

# Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:  
Rebecca Gern Siller Tel: +49 7633 939 1590



+49 7633 - 9391590  
[www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)  
[info@siller-immobilien.com](mailto: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.