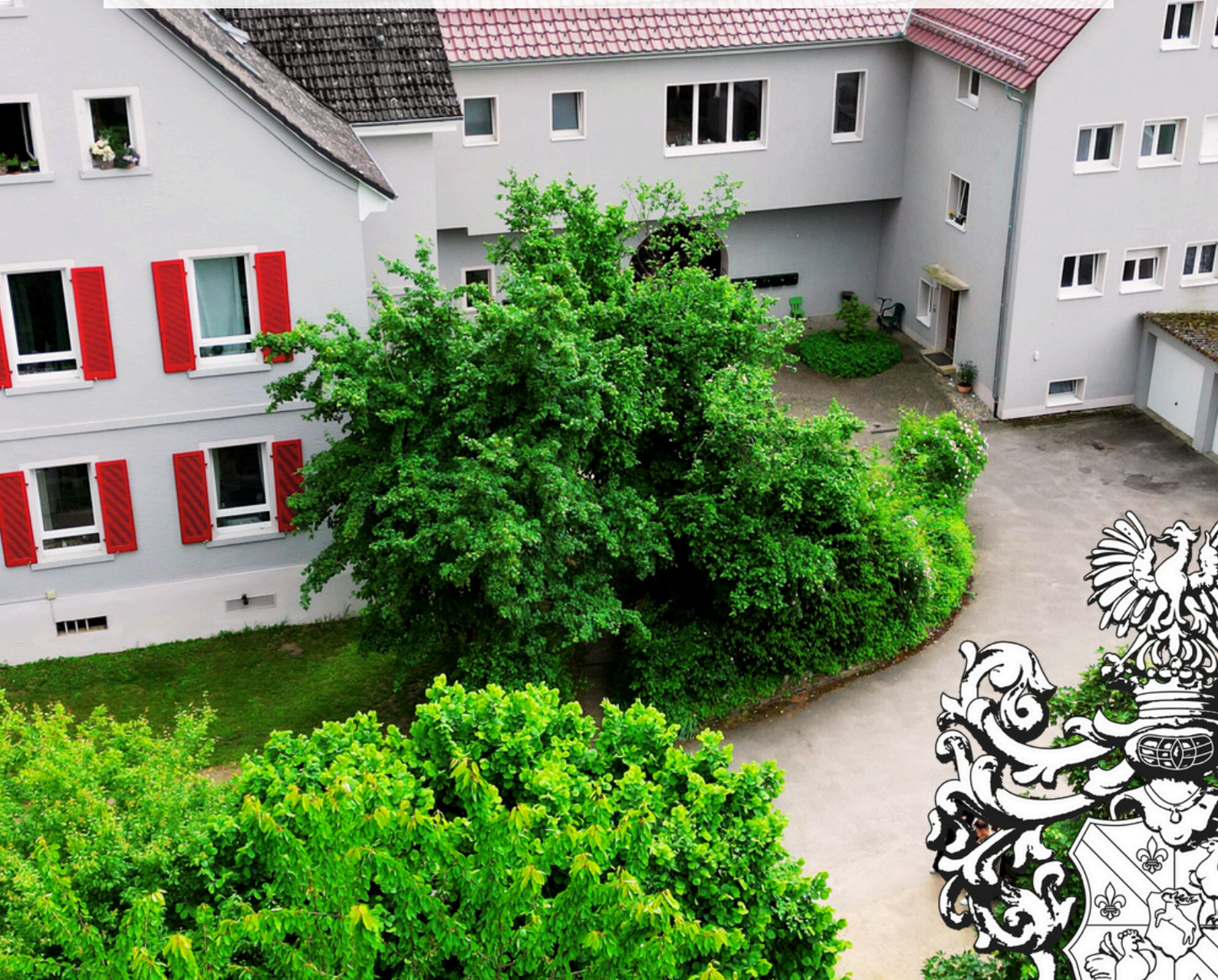


SILLER IMMOBILIEN

MEHRFAMILIENWOHNHAUS MIT 11
EINHEITEN

TOP KAPITALANLAGE IN EINER
GEFRAGTEN LAGE



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

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



Das Mehrfamilienhaus besteht aus 3 Gebäudekomplexen.



11 Wohneinheiten mit teils Balkon, Terrasse und Garten befinden sich in diesem Objekt.

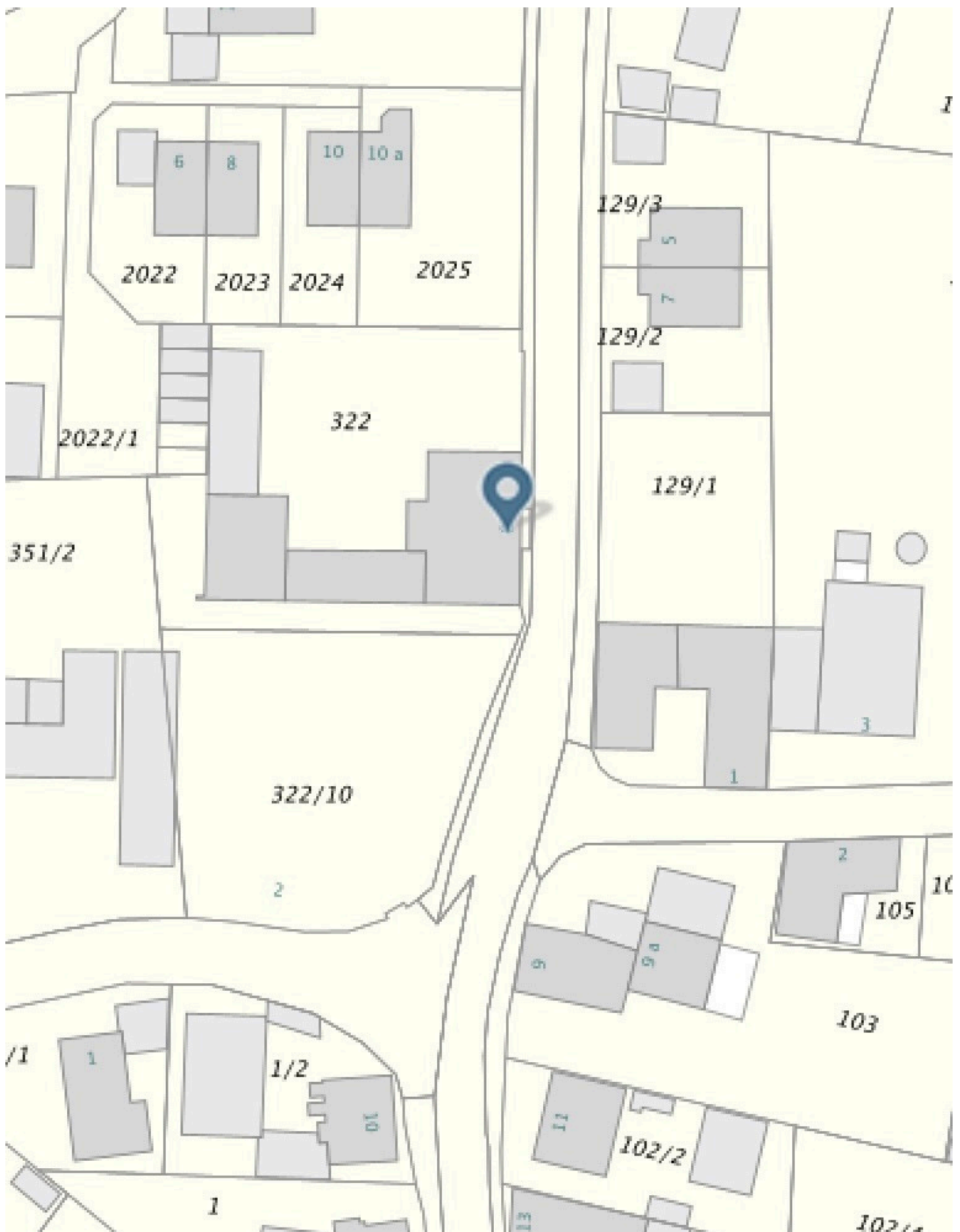
Gepflegte Hausansicht mit
Grünfläche.



Die Hausansicht hat einen besonderen Charme.



Flurkarte lt. BORIS-BW (322)



LAGEBESCHREIBUNG

Makro-Standortbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus liegt im ruhigen, familienfreundlichen Stadtteil Vögisheim der Wein- und Kulturstadt Müllheim im Markgräflerland. Die Lage vereint ländliche Idylle mit urbaner Infrastruktur:

✓ Verkehrsanbindung:

- A5 (Anschluss Müllheim/Neuenburg): 5 Minuten
- nach Badenweiler: nach 5 Minuten
- nach Titisee: 1 Stunde
- nach Basel und Freiburg: je 30 Minuten

✓ Einkaufen & Dienstleistungen:

- Rewe, Edeka, Bäckereien: 3 Minuten Auto
- Wochenmarkt & Fachgeschäfte: 5 Minuten (Müllheimer Innenstadt)

✓ Freizeit & Natur:

- Weinberge & Wanderwege: Direkt am Stadtrand
- Kaiserstuhl & Rheinebene: Ideal für Radler
- Freibad Müllheim: 8 Minuten

✓ Schulen/Kindergarten

- Städtischer Kindergarten: 1 Minuten (400 Meter)
- Grundschule Auggen und Müllheim: 5 Minuten (2,4-2,7 Kilometer)
- Gymnasium Müllheim: 5 Minuten (2,5 Kilometer)

✓ ÖPNV:

- Bushaltestelle „Vögisheim Ortsmitte“: 2 Minuten

LAGEBESCHREIBUNG

Mikro-Standortbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus in der Brunnenstraße 8 vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Infrastruktur einer lebendigen Kleinstadt. Die unmittelbare Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten macht es besonders attraktiv für Familien oder Kapitalanleger. Die ideale Lage bietet schnelle Verbindungen in alle Richtungen: Basel (Schweiz), das Elsass (Frankreich) und die Schwarzwaldperle Titisee sind jeweils in kürzester Zeit erreichbar.

Das Objekt liegt in einer Verbindungsstraße mit überwiegend gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Die unmittelbare Umgebung punktet mit:

✓ Lagequalitäten:

- Sonnige Südwest-Ausrichtung des Grundstücks
- gute Verkehrsanbindung
- Fußläufig zu allen Alltagszielen (Supermarkt, Bushaltestelle, Spielplatz)

✓ Nachbarschaft:

- Gemischte Struktur (junge Familien, Senioren)
- Gepflegtes Wohnumfeld mit Grünflächen

✓ Besonderheiten:

- Nah zur Natur (Spazierwege in die Weinberge ab Haustür)
- Parkmöglichkeiten vor dem Haus (keine Parkplatznot)

Objektbeschreibung

Das solide Mehrfamilienhaus mit 11 vermieteten Wohneinheiten (gesamt 872 m² Wohnfläche, 1.537 m² Grundstück) bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investition. Das Ensemble besteht aus:

- Vorderhaus (Baujahr 1844) mit 6 Wohnungen, 11 Keller-Abteile, Technikraum, Öltanks
- Anbau (1964) mit 5 Wohnungen, ausschließlich Wohnnutzung
- mittlerer Teil im EG Fahrradabstellplätze, Trockenraum

Alle Gebäudeteile sind in gutem Zustand; die Wohnungen (teils mit Balkon, Terrasse oder Gartenanteil) können besichtigt werden. Die Wohnungen sind in einem guten Zustand, könnten bei Bedarf renoviert werden.

Historische Nutzung

Das Vorderhaus diente früher als Poststelle/Wechslerhaus mit Gasthaus und Hotel. Die ehemaligen Stallungen standen am Standort des heutigen Anbaus. Ein etwaiger Denkmalschutz ist nicht bekannt, wurde bei der Gemeinde aber angefragt.

Sanierungen & Modernisierungen

2014–2024 (Gesamtmaßnahmen):

- Treppenhäuser saniert (Putzarbeiten, Neuanstriche)

2015 (Hinterhaus / Anbau):

- Komplettsanierung, Fassadendämmung (Vollwärmeschutz), neue Fensterbänke, Dachisolierung und -eindeckung

2015 (Vorderhaus):

- Öltank-Reinigung + Dauerkorrosionsschutz
- Restaurierung Treppenhaus

2017 (Gesamtmaßnahmen):

- Kabelanschlüsse in alle Wohnungen verlegt
- Dachrinnen erneuert

2019 (Einzelwohnungen im Anbau):

- Wohnung 3: Badsanierung

2022-2023 (Einzelwohnungen im Anbau):

- Wohnung 1: Badsanierung, neue Parkettböden (Flur + 1 Zimmer)
- Wohnung 3: Balkonversiegelung
- Wohnung 4: Balkonsanierung mit neuer Überdachung, Küchenerneuerung durch Mieter

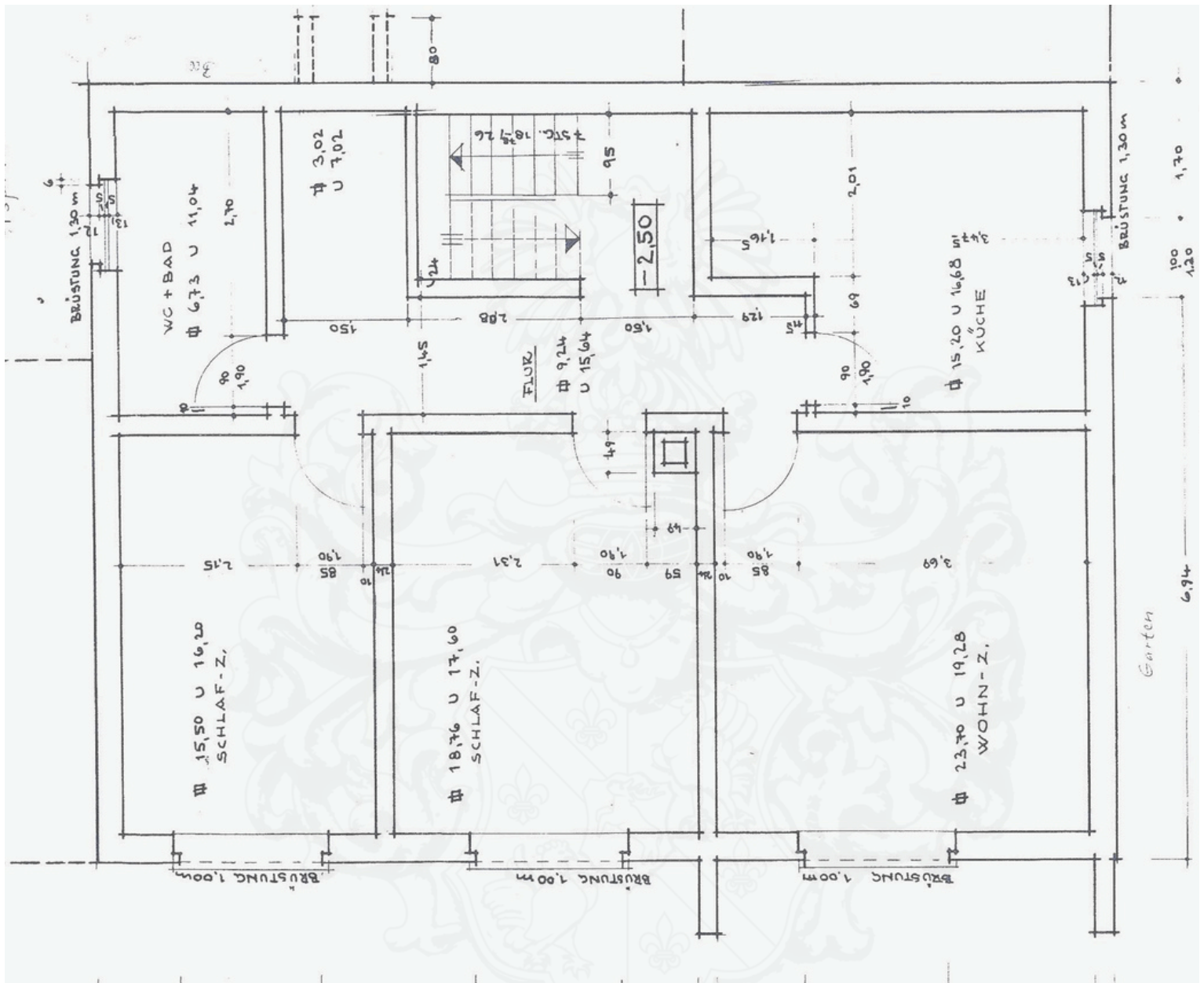
2024 (Gesamtmaßnahmen Außenbereich):

- Fassadenanstriche (Sockel + Haupteingang neu verputzt)
- Klappläden erneuert (Südseite)
- Regenrohre unterirdisch erneuert
- Innenhof: Rasen neu angelegt, Tannen entfernt, Mülltonnenplatz umgestaltet
- Garagentore und -anstriche erneuert
- Parkplatzflächen erweitert und markiert

2024 (Vorderhaus Wohnungsanierungen):

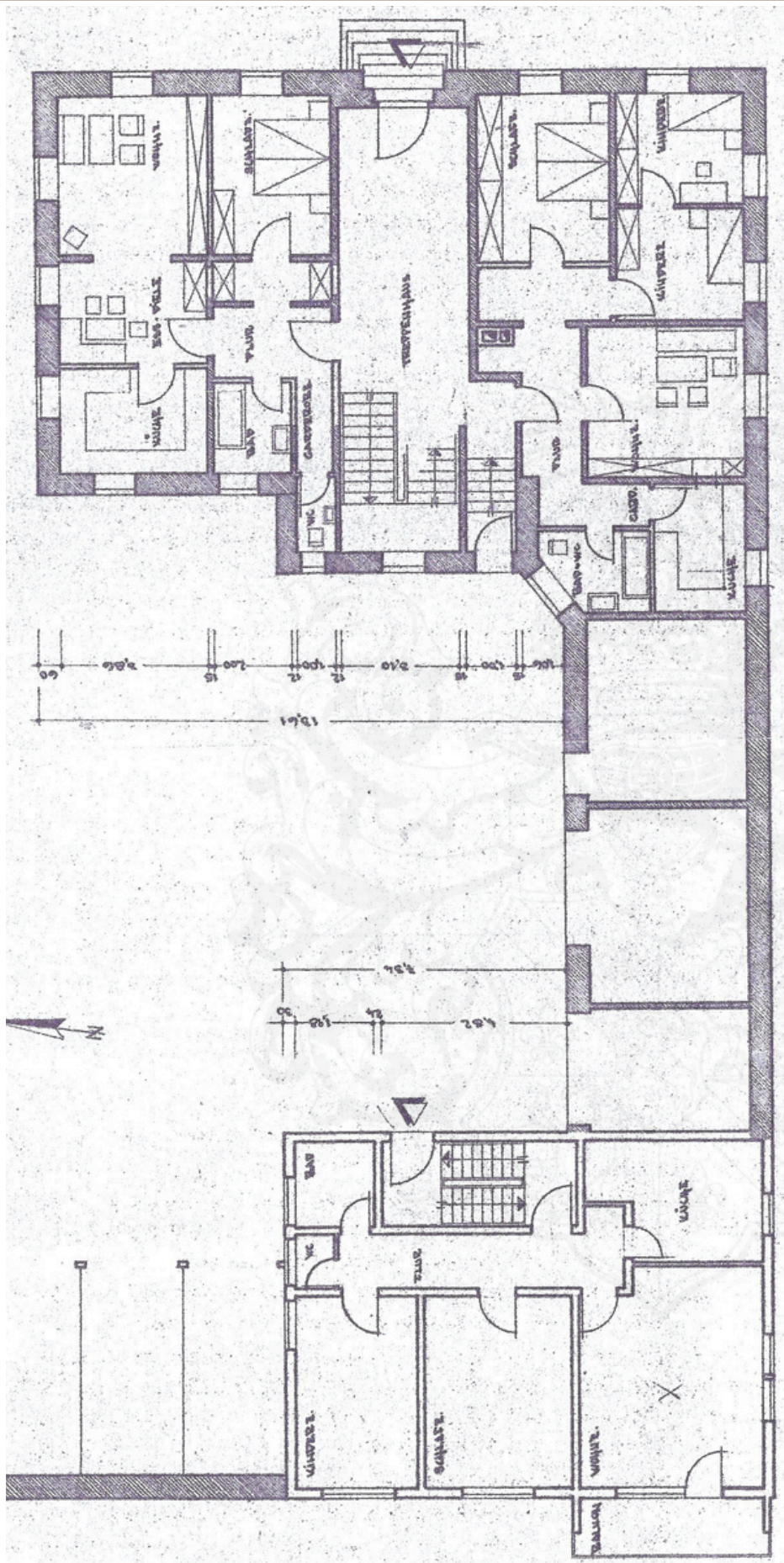
- EG Wohnung Nord: Neue Böden
- EG Wohnung Süd: Neue Duschabtrennung + WC-Fenster
- 1. OG Wohnung Süd: Komplette neu gestrichen, neues WC-Fenster, Küche vom Mieter erneuert
- 1. OG Wohnung Nord: Neues WC + Badfenster
- Mittelbau: 2 Fenster erneuert

3-Zimmer WHG UG



GRUNDRISS EG

Vorderhaus und Anbau



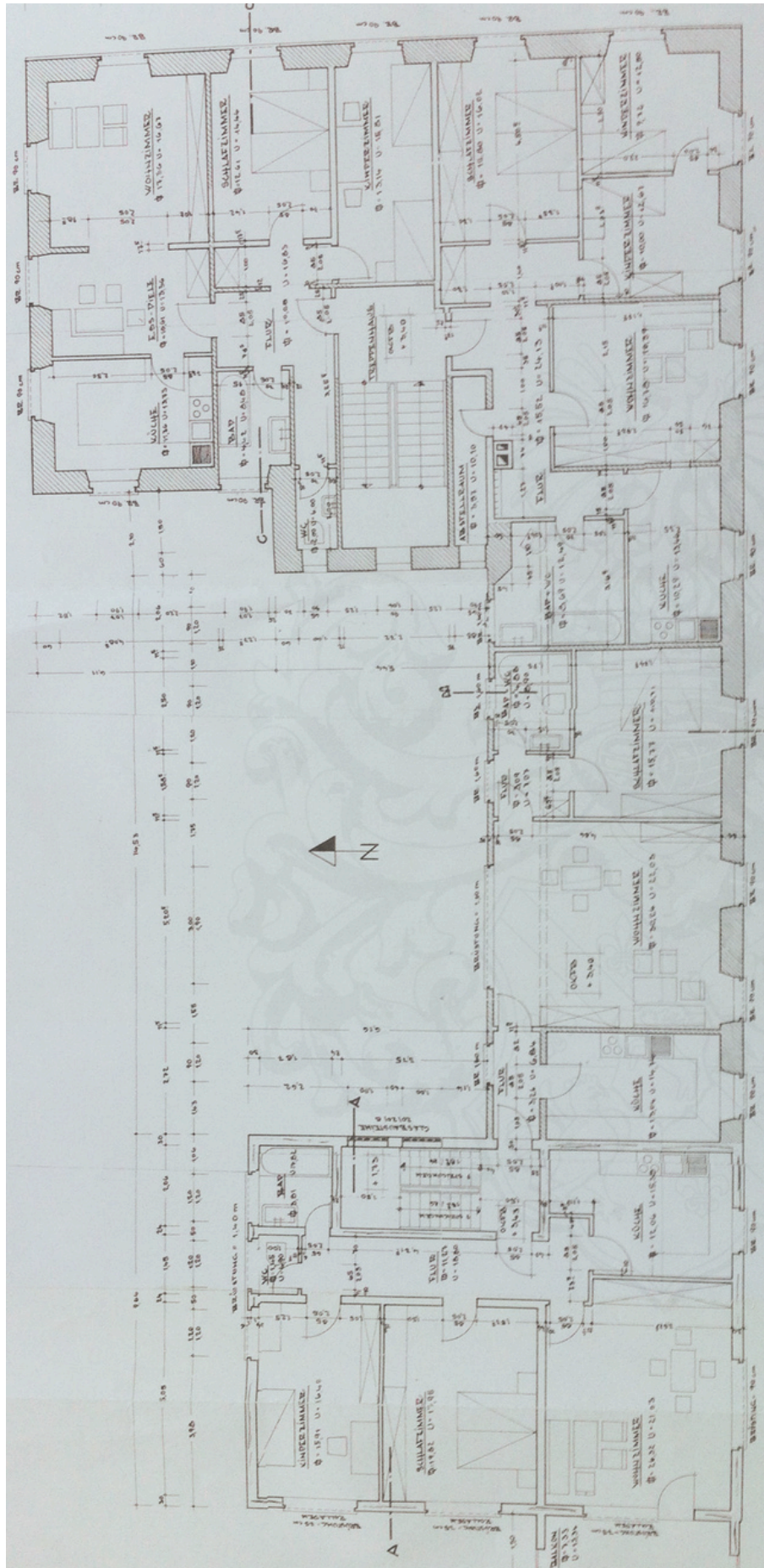
2,5-Zimmer WHG EG

4-Zimmer WHG EG

3-Zimmer WHG EG

GRUNDRISS OG

Vorderhaus und Anbau



4-Zimmer WHG OG

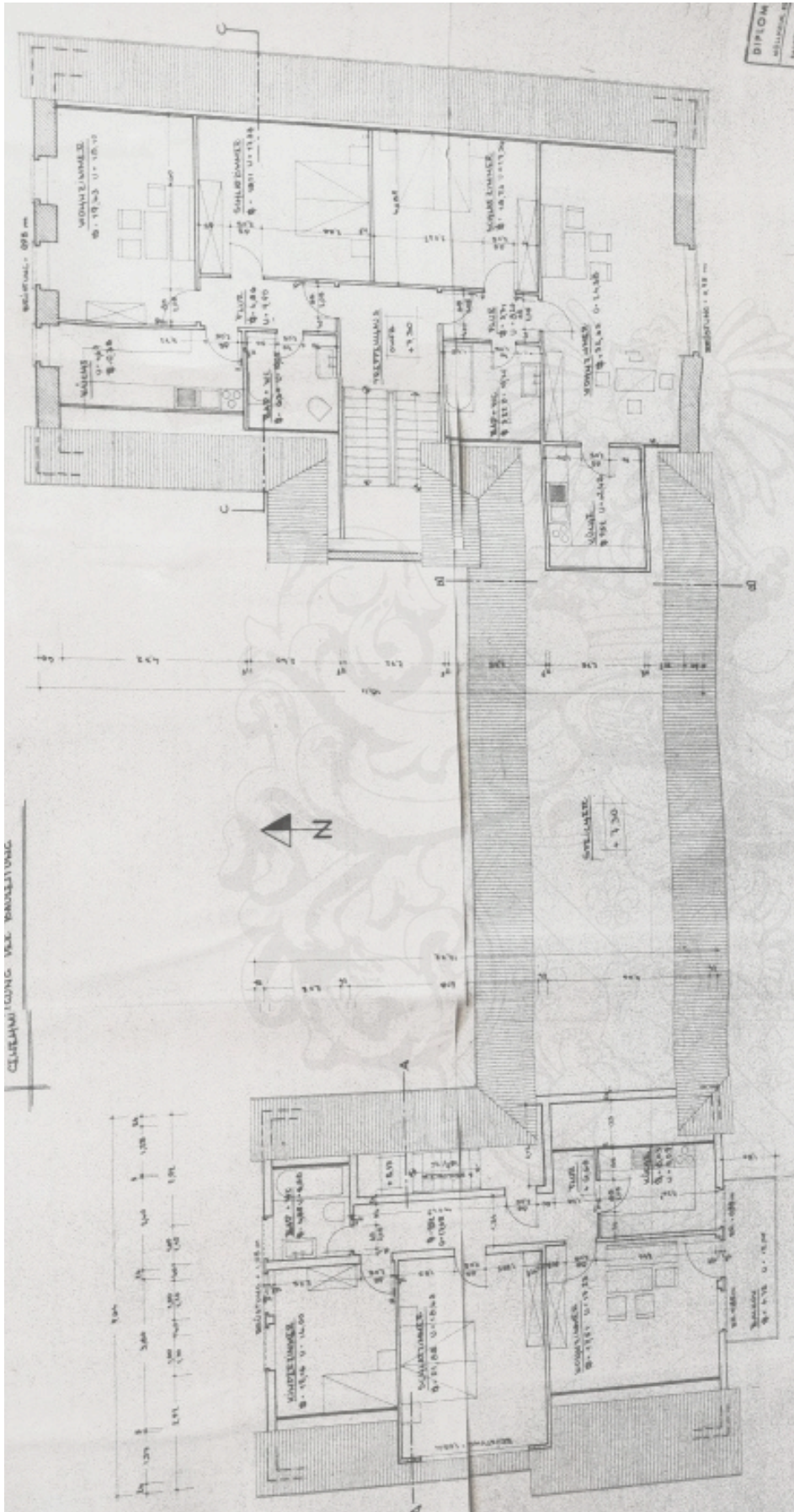
4-Zimmer WHG OG

2-Zimmer WHG OG

3-Zimmer WHG OG

GRUNDRISS DG

Vorderhaus und Anbau



3-Zimmer WHG DG

2-Zimmer WHG DG

2-Zimmer WHG DG



Das Wesentliche im Überblick

Dieses Mehrfamilienhaus in Vögisheim (Müllheim) mit 11 Wohneinheiten stellt eine ideale Investitionsmöglichkeit dar, mit enormen Entwicklungspotenzial.

- Baujahr: Vorderhaus 1844 / Anbau 1964
- Wohneinheiten: 11
- aktuelle mtl. Mieteinnahmen: 6.922,78 € (netto)
- Heizung: BJ 2009
- Heizungsart: Heizöl + Stückholz
- Verwaltung: keine
- Hausmeisterdienst: JA + Kehrwoche der Treppenhäuser machen die Mieter
- Garage/Stellplatz: 14 Stellplätze im Freien und Garage
- 11 Kellerabteile im Gewölbekeller Vorderhaus
- zusätzlicher Fahrrad- und Wäscheraum im Freien
- Wohnungen teilweise renoviert
- Wohnungen teilweise mit Garten, Terrasse oder Balkon

Bilder von einzelnen Wohnung sind vorhanden und könnten bei Bedarf gesichtet werden. Wohnungsbesichtigungen sind in Abstimmung der Mieter möglich.

Kaufpreis Immobilie : 1.990.000 EURO

Provisionshinweis: 3,57 % 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.