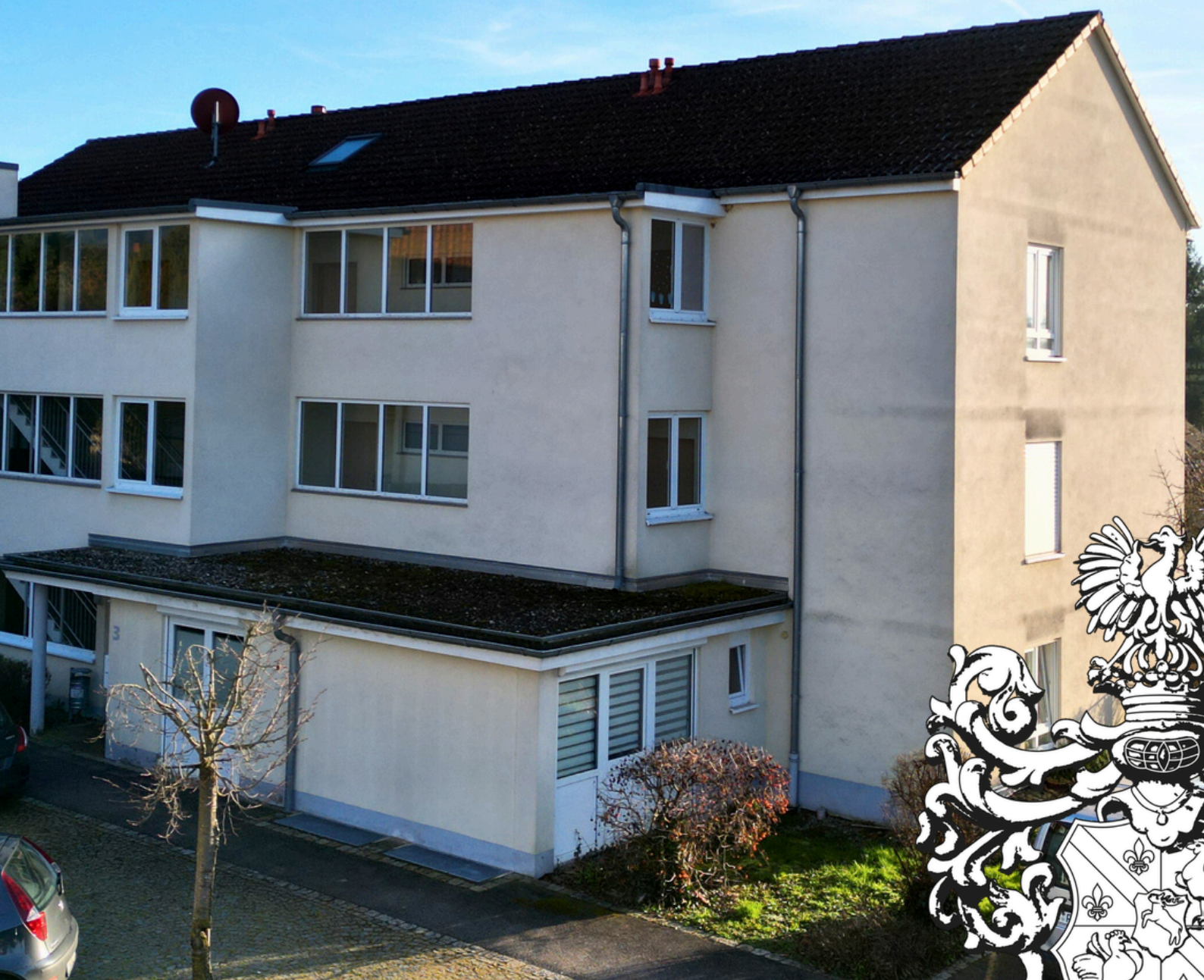


SILLER IMMOBILIEN
ATTRAKTIVE EIN-ZIMMER-WOHNUNG IN
ZENTRALER LAGE IN BALLRECHTEN-
DOTTINGEN – IDEAL ALS KAPITALANLAGE
ODER ZUR EIGENNUTZUNG



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

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

Objektbeschreibung

Die Ein-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohngebäudes und bietet eine Wohnfläche von ca. 41 m².

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohnen auf kompakter Fläche.

- Wohn- und Schlafbereich: großzügig und flexibel nutzbar, zentraler Mittelpunkt der Wohnung
- Balkon: direkter Zugang vom Wohnbereich, ideal zum Entspannen
- Einbauküche: funktional ausgestattet, ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche
- Badezimmer: zeitlos gestaltet mit Dusche, WC und Waschbecken
- Stellplatz: PKW-Außenstellplatz Nr. 1 (links neben der TG)
- Typischer Kellerabteil

Highlights:

- Helle, freundliche Räume dank großer Fenster
- Praktische Integration der Küche in den Wohnbereich
- Pflegeleichte und kompakte Wohnfläche
- Ideal für Singles, Berufseinsteiger oder Pendler

Eine charmante, gepflegte Ein-Zimmer-Wohnung mit Balkon, die durch ihre zentrale Lage, den durchdachten Schnitt und die funktionale Ausstattung überzeugt. Perfekt für alle, die Wert auf ein komfortables und unkompliziertes Wohnen legen.

1-Zimmer-Apartment
mit Einbauküche

andere Gestaltungsvariante
(virtuell bearbeitet)



Eingangsbereich mit
ausreichend Platz

The image shows a bright, modern entrance area. The floor is made of light-colored wood. To the left is a textured, light-colored wall. To the right is a white wall with a doorway leading to another room. In the background, there are large windows and glass doors that offer a view of a residential neighborhood with red-tiled roofs and greenery. A large, dark-colored beanbag chair is positioned on the right side of the entrance area.



Badezimmer

The image shows a compact and modern bathroom. On the left, there is a white toilet with its lid up. To the right of the toilet is a glass-enclosed shower area with a silver showerhead and a handheld shower wand. Further to the right, there is a white rectangular sink with a silver faucet. The walls are covered in light-colored square tiles. A mirror is mounted on the wall above the sink. The floor appears to be dark-colored tiles.



Küchenecke mit
Einbauküche



Außenansicht des Hauses



Sonnenuntergang auf dem Balkon genießen



Entspannen auf dem Balkon
(virtuell bearbeitet)

GRUNDRISS



LAGEBESCHREIBUNG

Makro-Standortbeschreibung

Die Alfred-Löffler-Straße 3 liegt zentral in Ballrechten-Dottingen, einer kleinen Wein- und Erholungs-Gemeinde im Markgräflerland.

- Ruhige, grüne Wohnlage zwischen Weinbergen
- Fußläufig erreichbar: Bäcker, Bank, Post, Dorfplatz
- Nähe zu Staufen (ca. 4 km) und Heitersheim (ca. 3 km)

Perfekte Anbindung:

- Auto: A5 (Anschluss Harheim/Heitersheim ca. 10 km)
- ÖPNV: Buslinien des RVF verbinden Ballrechten-Dottingen mit den Nachbarorten Staufen, Heitersheim und Müllheim
- Flughafen Basel (~45 Min.), Freiburg (~30 Min.)

Infrastruktur vor Ort:

- Einkaufsmöglichkeiten: Kleine Läden im Dorf; Supermärkte in Heitersheim oder Staufen (3–4 km)
- Bildung: Kindergarten und Grundschule im Ort
- Freizeit: Wander- und Radwege, Weinberge, Dorfleben

Region:

- Wein- und Kulturlandschaft
- Naherholung: Rhein, Kaiserstuhl, Elsass

LAGEBESCHREIBUNG

Mikro-Standortbeschreibung

Die Wohnung in der Alfred-Löffler-Straße 3 befindetet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Ballrechten-Dottingen.

Das direkte Wohnumfeld ist überwiegend von Mehrfamilienhäusern und gewachsener Wohnbebauung geprägt und bietet eine angenehme, entspannte Atmosphäre.

Durch die gute Anbindung an die B3 sowie die Autobahn A5 sind Freiburg im Breisgau und Basel auch für Berufspendler schnell erreichbar. Die naturnahe Umgebung mit Weinbergen und Spazier- sowie Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Die Wohnlage verbindet somit ruhiges Wohnen, gute Infrastruktur und naturnahes Umfeld und stellt einen attraktiven Standort für Singles oder Pendler dar.



Das Wesentliche im Überblick

Ein-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ballrechten-Dottingen

- Wohnfläche: ca. 41 m²
- Zimmer: 1 (Wohn-/Schlafbereich)
- Badezimmer: 1, mit Dusche, WC und Waschbecken
- Balkon: ja, Zugang vom Wohnbereich
- Etage: 1. Obergeschoss
- Haus: Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen - 3 Stockwerken, Aufzug vorhanden
- Stellplatz: 1 PKW-Außenstellplatz (links neben der TG)
- Einbauküche: vorhanden
- Heizung: Gasheizung
- Baujahr Anlagetechnik: 2000
- Baujahr Objekt: 2000
- Letzte Modernisierung: 2025
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, C
- Hausgeld (monatlich): 212,06€ - umlagefähig: 130,97€; nicht umlagefähig: 81.09€
- Aktuelles Rücklagenkonto: Stand 31.3.2025 - 58.852€ Rücklagen

Helle, gepflegte Ein-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Aufzug, modernisiert 2025. Balkon, praktische Raumaufteilung und Einbauküche machen die Wohnung ideal für Singles, Berufseinsteiger oder Pendler.

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

Kaufpreis der Immobilie: 178.000 Euro plus Stellplatz 20.000 Euro

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

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

Rebecca Siller Tel: +49 1736 887 228



☎ +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.