

SILLER IMMOBILIEN

88 m² 3-Zimmer-Wohnung
in Heitersheim – perfekt
für Eigennutzer und
Investoren



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

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

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995 bietet auf ca. 88 m² viel Platz und ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die sich hervorragend für Paare oder kleine Familien eignet – sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Die Räume im Einzelnen:

Wohn-/Essbereich (ca. 37 m²): Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Zahlreiche Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende, freundliche Atmosphäre. Genügend Platz für gemütliche Sofalandschaft und großen Esstisch.

Großes Zimmer (ca. 14 m²): Ideal als Hauptschlafzimmer oder großes Kinderzimmer nutzbar.

Kleineres Zimmer (ca. 11 m²): Perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Küche (ca. 8 m²): Die Küche ist funktional geschnitten. Eine Einbauküche (ohne Kühlschrank) ist vom aktuellen Mieter eingebracht worden und kann gegen eine Ablöse in Höhe von 1.000 € übernommen werden.

Badezimmer (ca. 7,5 m²): Großzügig bemessenes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Abstellkammer mit WC-Vorrüstung: Ein besonderes Plus ist die praktische Abstellkammer direkt im Eingangsbereich. Hier sind bereits die Vorrüstungen für eine weitere Toilette (Gäste-WC) gelegt – eine kostengünstige Möglichkeit, den Wohnkomfort deutlich zu steigern.

Balkon (effektive Nutzfläche von ca. 5,4 m²): Der gemütliche Balkon bietet Platz für mindestens zwei Personen und lädt an sonnigen Tagen zum Entspannen ein.

Kellerabteil: Zusätzlicher Stauraum ist im mitverkauften Kellerabteil vorhanden.

Weitere Highlights:

Der Mieter hat neue Bodenbeläge verlegt – ein Kosten- und Arbeitsaufwand, der Ihnen erspart bleibt. Die vorhandenen Plissees an den Fenstern bleiben im Eigentum der Wohnung und müssen nicht neu angeschafft werden.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zum Kauf und sorgt für komfortables, sicheres und wettergeschütztes Parken direkt am Haus.

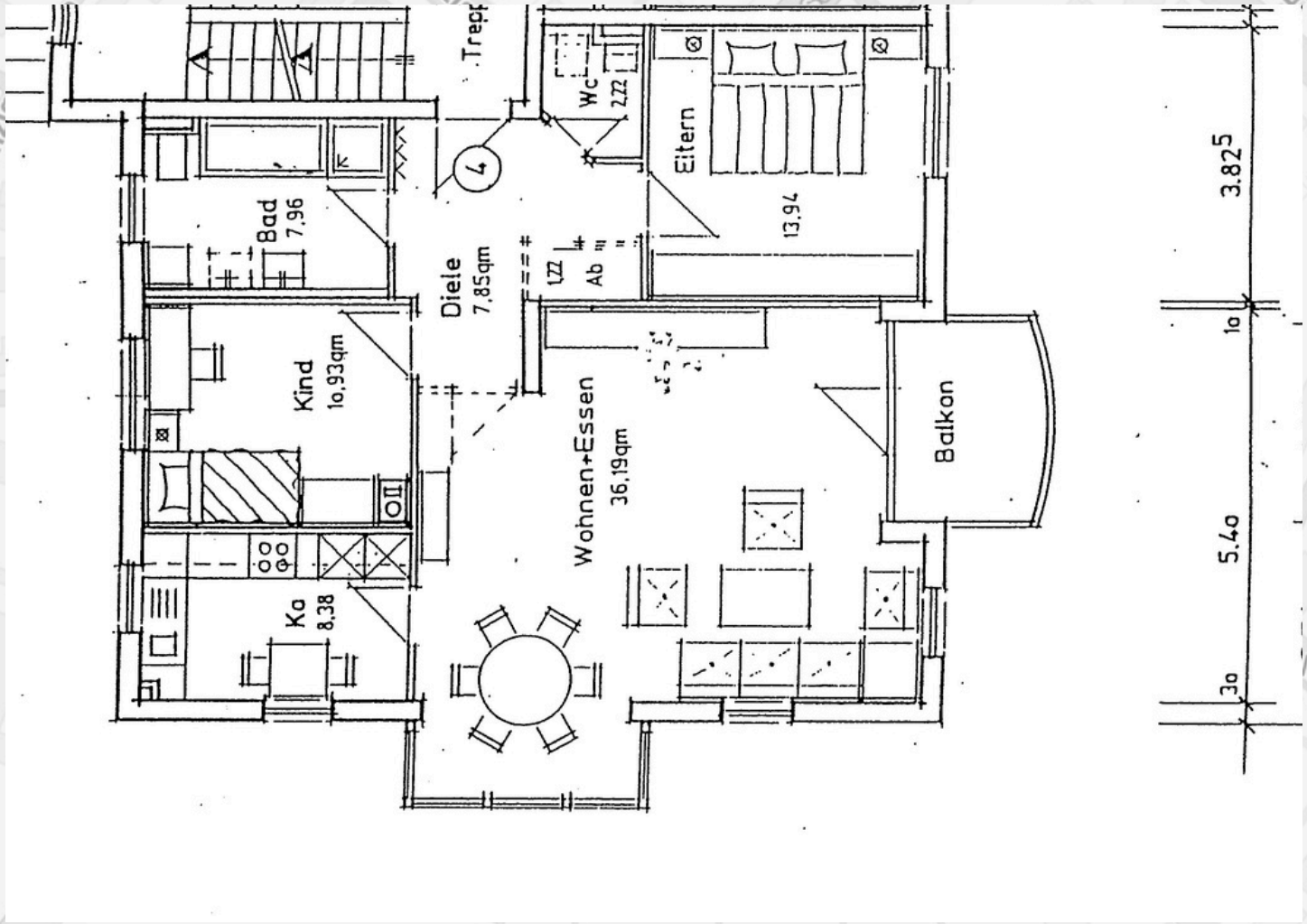
Das Wohnhaus:

Das Mehrfamilienhaus wurde 1995 solide erbaut. Das Objekt umfasst insgesamt sechs Eigentumswohnungen. Drei der Wohnungen befinden sich im Eigentum und werden selbst genutzt, die drei weiteren Wohnungen sind vermietet. Die Gemeinschaft ist überschaubar und gut geführt. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Energie:

Der Energieausweis weist Erdgas E als Energieträger aus. Der Energieausweis ist noch bis 2028 gültig. Im Oktober 2016 wurde ein neues Gasbrennwertgerät eingebaut. Es liegt aktuell nur der alte Energieausweis vor.

Grundriss



Wohnhaus Josef Mayer

Google Maps



6 Einheiten Haus
3 ET & 3 Mieter

Grüner Blick von den Balkonen



A photograph of an entrance area. On the left, a dark wooden door is partially open, revealing a glimpse of a bedroom with a white bed. The floor is made of light-colored wood-look planks. On the right, there is a tall, light-colored wooden cabinet with two doors and an open shelving section. On top of the cabinet, there is a small potted plant and a decorative sign that says "HOME".

Eingangsbereich

A photograph of an entrance area looking into a dining room. The entrance area has a light-colored wooden cabinet on the left and a white radiator on the wall. A blue and white abstract painting hangs on the wall. The dining room in the background features a white dining table with four chairs, a large window with a view of the outdoors, and a modern pendant light fixture.

Eingangsbereich



Badezimmer
mit Badewanne ...



... und Dusche.



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer




Schlafzimmer mit KI eingerichtet



Kinder-/Arbeitszimmer mit KI eingerichtet



Einbauküche zur Übernahme



inkl. Backofen, Spülmaschine,
Herd und Abzugshaube



Wohn- & Essbereich



großzügig & hell



Wohn-/Esszimmer
mit KI eingerichtet



mit Blick ins Grüne

LAGEBESCHREIBUNG

Makro-Standortbeschreibung

MAKRO-STANDORTBESCHREIBUNG

Heitersheim – Lebenswerte Stadt im Markgräfler Land

Die Stadt Heitersheim liegt eingebettet in die malerische Landschaft des Markgräfler Landes im Südwesten Baden-Württembergs, direkt am Fuße des Schwarzwalds. Als eine der sonnenwärmsten und klimabegünstigsten Regionen Deutschlands profitiert Heitersheim von einer hohen Lebensqualität mit hervorragender Nahversorgung, kurzen Wegen und einer aktiven Gemeinschaft.

Verkehrsanbindung:

Die Stadt ist ideal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße 3 verläuft direkt durch Heitersheim und sorgt für eine schnelle Verbindung in die nördlich gelegene Universitätsstadt Freiburg (ca. 20 km) sowie südlich nach Müllheim und Basel. Die Autobahn A5 ist über die Anschlussstellen Heitersheim oder Bad Krozingen in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Heitersheim wird von den Regionalexpress-Linien RE7 und RE27 bedient, die einen direkten und schnellen Anschluss an Freiburg (Fahrzeit ca. 15 Min.) und Basel (ca. 30 Min.) gewährleisten. Mehrere Buslinien (u. a. 113, 261, 462) verdichten das innerstädtische und regionale Nahverkehrsangebot.

Infrastruktur und Lebensqualität:

Heitersheim überzeugt mit einer vollständig ausgebauten Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Lebensmitteldiscounter wie ALDI Süd sowie Bäckereien (z. B. Basak Bäckerei) sind in unmittelbarer Nähe der Poststraße fußläufig erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Haus- und Facharztpraxen sowie die Zollmatten-Apotheke gesichert. Für Familien bieten Kindergärten (Katholischer Kindergarten St. Johannes) und die Johannerschule (Grund- und Werkrealschule) optimale Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten.

Freizeit und Naherholung:

Die Stadt punktet mit einem hohen Freizeitwert. Das historische Schloss Heitersheim (Renaissanceturmhaus) lädt zu Spaziergängen und kulturellen Veranstaltungen ein. Unmittelbar angrenzende Grünflächen und Parks bieten Raum zur Erholung. In den Sommermonaten lockt das Sportbad Heitersheim mit Schwimmbecken, Sprungturm und Beachvolleyballfeld. Für aktive Familien und Sportbegeisterte gibt es zudem einen Dirtpark/BMX-Park. Die umliegenden Neubaugebiete „Am Schlosspark“ und „Südliche Breisacher Straße“ unterstreichen die anhaltende Attraktivität und Wertstabilität des Standorts.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikro-Standortbeschreibung

Mikro-Standortbeschreibung

Poststraße – Zentrale Wohnlage mit urbanem Flair

Die Poststraße befindet sich im Herzen von Heitersheim und zeichnet sich durch ihre zentrale, dennoch ruhige Lage aus. Die Umgebung ist geprägt von einer gelungenen Mischung aus Wohnbebauung und Dienstleistungsangeboten, die den Alltag besonders komfortabel gestalten.

Fußläufige Infrastruktur (Radius bis 400 m)

Die Wohnung in der Poststraße bietet eine hervorragende "Grüne-Zone"-Versorgung :

- Öffentlicher Nahverkehr: Die Bushaltestelle "Heitersheim Poststraße" befindet sich buchstäblich vor der Haustür (ca. 2 Gehminuten). Auch die Haltestelle "Heitersheim Ochsenplatz" ist in wenigen Minuten erreichbar . Dies gewährleistet eine optimale Anbindung an den Bahnhof und das gesamte Stadtgebiet.
- Täglicher Bedarf: Ein Lebensmittel-Discounter (ALDI Süd) und eine Bäckerei sind in weniger als 300 Metern erreichbar .
- Gastronomie: Cafés und Restaurants (z. B. Lokalität Baumann) laden zum Verweilen ein und sind in unmittelbarer Gehdistanz .
- Gesundheit: Physiotherapie-Praxen und die Zollmatten-Apotheke sind in kurzer Gehweite (ca. 600 m) vorhanden.

Die unmittelbare Nachbarschaft:

Die Poststraße ist eine gut frequentierte, aber dennoch überschaubare innerstädtische Straße. Die Nähe zur Bundesstraße B3 sorgt für eine hervorragende Anbindung an das Auto-Pendler-Netz . Dank der bestehenden Grünflächen in der Nähe (z. B. Schlosspark, ca. 400 m) ist die Lebensqualität dennoch hoch, da Ausgleichsflächen für Spaziergänge mit Kindern oder Hunden rasch erreichbar sind.



Das Wesentliche im Überblick

Objektdaten

Objekttyp: 3-Zimmer-Eigentumswohnung

Etage: 1. Obergeschoss rechts

Wohnfläche: ca. 88 m²

Zimmer: 3

Balkon: effektive Nutzfläche von ca. 5,4 m² (Platz für mind. 2 Personen)

Tiefgaragenstellplatz: 1 Stellplatz (im Haus)

Kellerabteil: 1 vorhanden

Aufzug: nicht vorhanden

Baujahr Haus: 1995

Anzahl Wohnungen im Haus: 6 (3 Eigentumswohnungen / 3 Mietwohnungen)

Bezugsfrei: ab 01. September

Raumaufteilung

Wohn-/Essbereich: ca. 37 m² (sehr hell, einladend, viele Fenster)

Großes Zimmer: ca. 14 m²

Kleineres Zimmer: ca. 11 m²

Küche: ca. 8 m² (Einbauküche vorhanden, ohne Kühlschrank)

Badezimmer: ca. 7,5 m² (Tageslichtbad mit Wanne und Dusche)

Abstellkammer: direkt im Eingangsbereich, mit Vorrüstung für Gäste-WC

Balkon: effektive Nutzfläche von ca. 5,4 m²

Ausstattung & Besonderheiten

Bodenbeläge wurden vom Mieter neu verlegt

Plissees an Fenstern bleiben vorhanden

Einbauküche kann gegen Ablöse übernommen werden: 1.000 € (ohne Kühlschrank)

WC-Vorrüstung in der Abstellkammer (Gäste-WC nachrüstbar)

Energie

Der Energieausweis weist Erdgas E als Energieträger aus. Der Energieausweis ist noch bis 2028 gültig. Im Oktober 2016 wurde ein neues Gasbrennwertgerät eingebaut. Es liegt aktuell nur der alte Energieausweis vor.

Finanzielle Daten

Kaufpreis Immobilie: 365.000 €

Kaufpreis TG-Stellplatz: 15.000 €

Gesamtkaufpreis (ohne Küchenablöse): 380.000 €

Hausgeld (monatlich): 500,25 €

Rücklagen Gesamt (WEG): 30.416,28 €

Anteilige Rücklagen für diese Wohnung: 5.018,69 €

Provision (Makler): 3,57 % des Kaufpreises (inkl. gesetzl. MwSt.)

Küchenablöse (optional): 1.000 € (an Vormieter/Verkäufer)

Eignung

✓ Eigennutzung (ideal für Paare oder kleine Familien)

- ✓ Kapitalanlage

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

J. Jahn Tel: +49 1511 446 472 3



+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.