

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 kleine 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: Ein großzügiges Kellerabteil gehört selbstverständlich zum Kauf der Wohnung dazu.

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 Tiefgaragen Stellplatz gehört zum Kauf und sorgt für komfortables, sicheres und wettergeschütztes Parken direkt am Haus. Ein weiterer Parkplatz in der Garage kann zusätzlich erworben werden, bei Bedarf.

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.

Grundriss



Google Maps



6 Einheiten Haus, 3 ET & 3 Mieter



Grüner Blick von den Balkonen



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



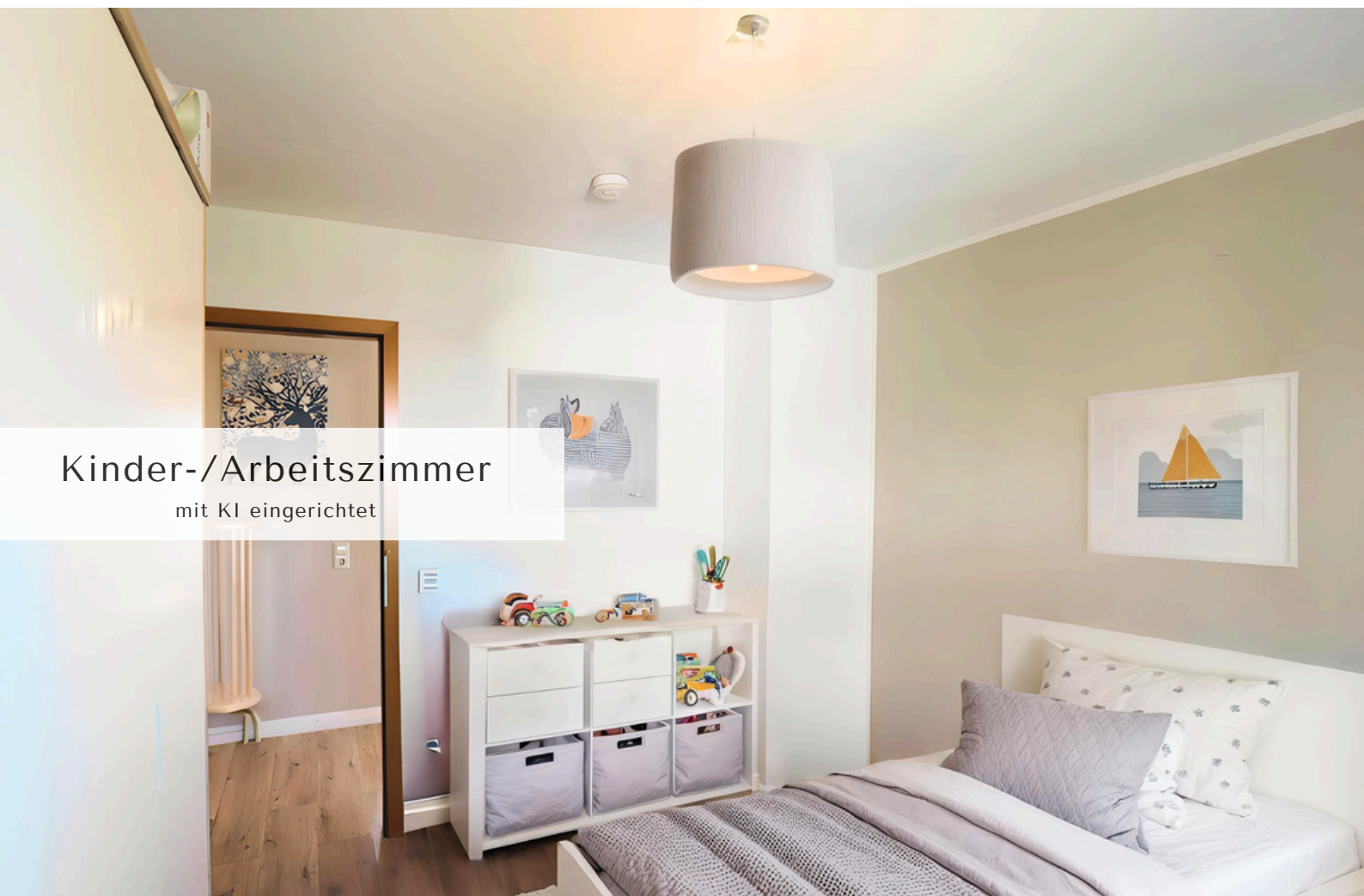
Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Schlafzimmer
mit KI eingerichtet



Kinder-/Arbeitszimmer
mit KI eingerichtet



Einbauküche zur Übernahme



inkl. Backofen, Spülmaschine, Herd und Abzugshaube





Wohn-/Esszimmer
mit KI eingerichtet



mit Blick ins Grüne

LAGEBESCHREIBUNG 1/2

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: Diverse Lebensmittel-Discounter (wie bspw. ALDI, Rewe u.A.) und Bäckereien sind in weniger als 300 Metern erreichbar.

Gastronomie: Diverse Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein und sind in unmittelbarer Gehdistanz.

Gesundheit: Physiotherapie-Praxen und Apotheken sind in kurzer Gehweite vorhanden.

Für Familien bieten Kindergärten und die Johanniterschule (Grund- und Werkrealschule) optimale Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten.

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.

LAGEBESCHREIBUNG 2/2

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.

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, einer Rutsche, Sprungturm, Beachvolleyballfeld, Spielplatz und mehr. 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.

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 bedient, die einen direkten und schnellen Anschluss an Freiburg (Fahrzeit ca. 15 Min.) und Basel (ca. 30 Min.) gewährleisten. Mehrere Buslinien verdichten das innerstädtische und regionale Nahverkehrsangebot.



Das Wesentliche im Überblick

- 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)
- Tiefgaragen Stellplatz: 1 Stellplatz (im Haus) obligatorisch, optional ein weiterer Stellplatz
- 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

- neue Bodenbeläge
- Plissees an Fenstern
- Einbauküche kann gegen kleine 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.

Finanzielle Daten

- Kaufpreis Immobilie: 358.000 €
- Kaufpreis TG-Stellplatz: 15.000 € (obligatorisch) / 1 weiterer TG-Stellplatz 15.000 € (optional)
- Küchenablöse (optional): 1.000 €
- Rücklagenkonto gesamt Stand 31.08.2025: 30.416,28 €
- Rücklagenkonto Anteil Wohnung: 5.018,68 €
- Hausgeldzahlungen ab April 2026: 500,25 € / mtl. (abzgl. Hausverwalterkosten 36,18 € / mtl., abzgl. Rücklagen-Zuführung 41,25 € / mtl.)
- Nebenkosten-Anteil OG-Mieter: 422,82 € / mtl.
- Provision (Makler): 3,57 % des Kaufpreises (inkl. gesetzl. MwSt.)

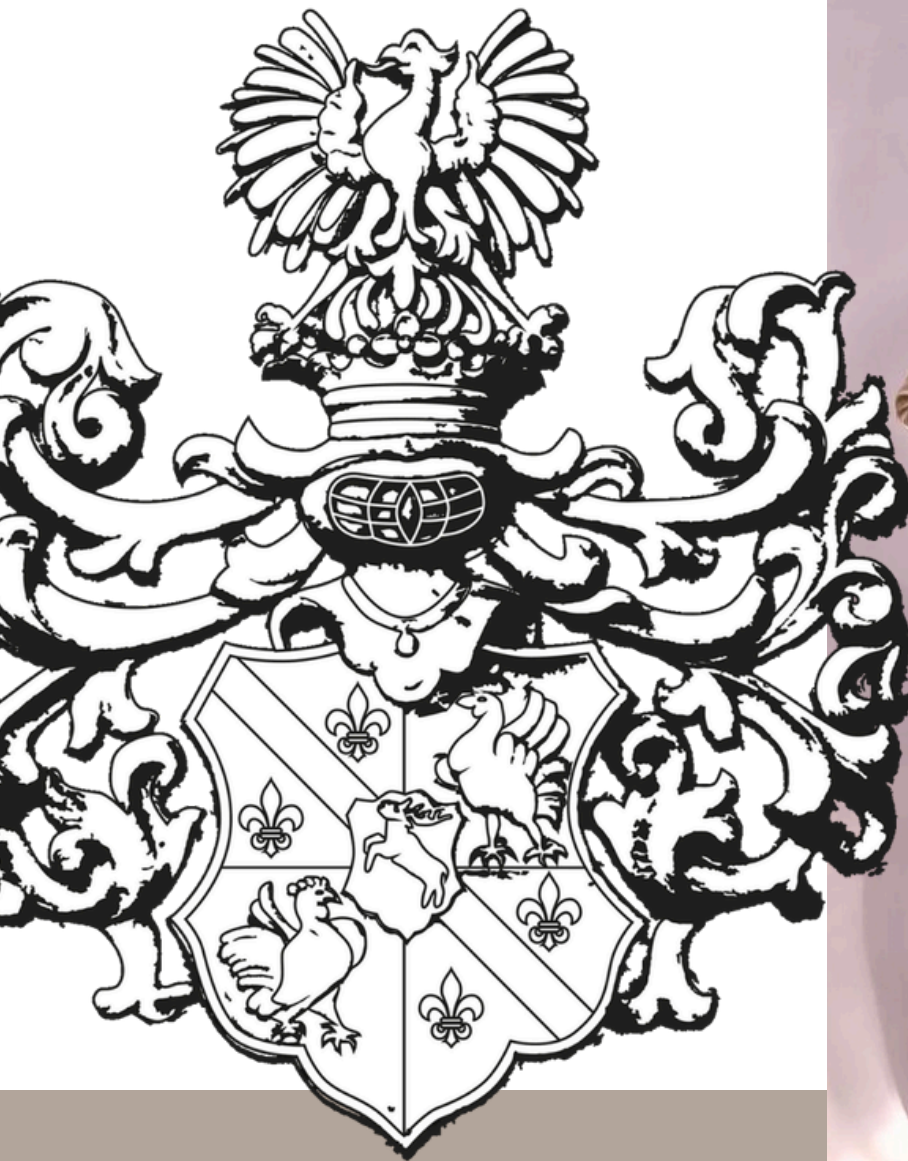
Eignung

- ✓ 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.