

SILLER IMMOBILIEN

GROSSZÜGIGE GEWERBEETAGE
FÜR FLEXIBLE BÜROKONZEPTE

ERSTKLASSIGE GEWERBEFLÄCHE IN
BEGEHRTER UMGEBUNG

GROSSARTIGE MÖGLICHKEITEN:
ANMIETUNG ODER KAUF



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

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

Objektbeschreibung

Die angebotene Einheit präsentiert sich als großzügige und durchdacht geschnittene Gewerbeetage im ersten Obergeschoss. Mit einer Gesamtfläche von rund 345 Quadratmetern bietet sie ideale Voraussetzungen für eine Vielzahl von Nutzungskonzepten – insbesondere im medizinischen, therapeutischen oder dienstleistungsorientierten Bereich. Die Bezugsbereitschaft ist ab dem 01.01.2027 gegeben, sodass eine mittelfristige Planungssicherheit besteht.

Die Etage umfasst insgesamt zwölf separate Räume, die sich flexibel als Behandlungs-, Beratungs- oder Büroräume nutzen lassen. Diese Raumvielfalt macht die Fläche sowohl für größere Praxisteams als auch für Gemeinschaftspraxen oder interdisziplinäre Nutzungsmodelle gleichermaßen attraktiv. Die durchdachte Aufteilung ermöglicht nicht nur einen strukturierten und effizienten Arbeitsablauf, sondern auch eine klare räumliche Trennung von Behandlungs-, Arbeits- und Verwaltungsbereichen – ein entscheidender Faktor für einen reibungslosen Praxis- oder Büroalltag.

Auch in puncto Ausstattung und Komfort wurde an die Bedürfnisse von Mitarbeitern und Patienten beziehungsweise Kunden gedacht. Separate Sanitäranlagen stehen zur Verfügung und gewährleisten einen reibungslosen Praxisbetrieb. Eine integrierte Küche bietet dem Team darüber hinaus eine angenehme Rückzugsmöglichkeit für Pausen und trägt so zu einem gut organisierten und motivierenden Arbeitsumfeld bei.

Zur Einheit gehört zudem ein großzügiges Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für Materialien, Akten oder Praxisausstattung bietet und somit die räumlichen Kapazitäten sinnvoll ergänzt. Die Immobilie besticht durch ihre hervorragende 1a-Lage im Zentrum von Müllheim mit bester Anbindung an die Fußgängerzone, den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Verkehrsachsen. Ein Aufzug gewährleistet einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen, und die behindertengerechte Ausstattung – von breiten Türen über ebenerdige Zugänge bis hin zu rollstuhlgerechten Sanitäranlagen – erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Inklusion. Ausreichend Parkplätze direkt vor dem Haus sowie in unmittelbarer Umgebung bieten Ihren Kunden, Patienten und Mitarbeitern eine bequeme Anreise. Diese Kombination aus herausragender Lage, barrierefreier Erschließung und flexibler Raumstruktur macht die Fläche für nahezu alle Branchen gleichermaßen attraktiv – ob für eine Arztpraxis, Kanzlei, Agentur, ein Beratungsunternehmen oder einen Dienstleistungsbetrieb, der Wert auf Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und moderne Arbeitsumgebung legt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die aktuelle Bürofläche in zwei eigenständige Einheiten zu teilen. Dies erlaubt entweder eine getrennte Nutzung oder einen Kauf der Teileinheiten – die Konditionen hierfür sind Verhandlungsbasis.

Die Einheiten können gekauft oder gemietet werden, für maximale Entscheidungsfreiheit.

Mietoption Bürofläche beide Einheiten:

- Kaltmiete: 4.500€
- Nebenkosten Vorauszahlung ab 01.01.2026: 1.088€ (umlagefähig 707,99€ + nicht umlagefähig 380,01€ / in den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 125,00€)
- zzgl. Maklercourtage i.H.v. 1 Monatskaltmiete für den Mieter, zahlbar und fällig sobald der Mietvertrag wirksam zustande gekommen ist

Kaufpreis Bürofläche beide Einheiten:

- 1.300.000€
- Provisionshinweis: 3,57 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt., zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

GRUNDRISS Gewerbe





attraktive Hausansicht



großzügige Büroräume





Aufenthaltsraum/Küche



gepflegtes Treppenhaus



großzügiger Flur-/Wartebereich



Kudentoilette

LAGEBESCHREIBUNG

Standortbeschreibung

Die Adresse des Objektes in Müllheim im Markgräflerland bietet eine hervorragende Lage für Ihre Büro- oder Praxisräume. Die Werderstraße ist eine der vier Hauptgeschäftsstraßen der Stadt und weist die höchste Besucherfrequenz auf. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone und dem Markgräfler Platz sowie in bester Lage mit hoher Geschäfts- und Wohnattraktivität. Die Umgebung ist geprägt von einem vielfältigen Geschäftsbesatz mit einigen Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben, was eine ausgezeichnete Kundenfrequenz und ein belebtes Umfeld garantiert.

Verkehrstechnisch ist die Werderstraße in Ost-West-Richtung beidseitig befahrbar und mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h geregelt. Parkmöglichkeiten sind mit beidseitigen, kostenfreien Parkstreifen entlang der Straße vorhanden; direkt vor dem Anwesen stehen zudem 11 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: In unmittelbarer Nähe befinden sich Busbuchten, die von verschiedenen ÖPNV-Linien bedient werden.

Müllheim selbst ist ein Mittelzentrum mit rund 20.000 Einwohnern und punktet mit seiner verkehrsgünstigen Lage in Grenznähe zu Frankreich (ca. 5 km) und zur Schweiz (ca. 30 km) sowie der Nähe zum Oberzentrum Freiburg (ca. 30 km).

Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allen Schularten, einer Musikschule und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

A close-up photograph of a hand holding a black pen, writing in a spiral-bound notebook. The notebook is open, and the page shows some handwritten notes in blue ink, including "ETW", "1200", and "Balk". The background is slightly blurred, focusing on the hand and the pen.

Das Wesentliche im Überblick

Diese Etage bietet ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung und eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Entfaltung Ihres Unternehmens. Nutzen Sie die Chance, Ihren Standort in einer gefragten Lage zu etablieren und profitieren Sie von der hohen Lebensqualität in Müllheim im Markgräflerland.

Bezugsbereit ab dem 01.01.2027 (ohne Erweiterung)

- Baujahr: 1984 / Aufstockung 2008 (2. OG und DG)
- Wohneinheiten insgesamt Gebäude: 20 Einheiten
(zum Teil im Eigentum bewohnt und zum Teil vermietet)
- Heizung: BJ 2008
- Heizungsart: Erdgas E
- beide Einheiten in Summe: 12 Büroräume
- Mitarbeitertoiletten + separates 1 Gäste-WC
- Aufenthaltsraum/Küche
- Verwaltung: Hausverwaltung und Hausmeisterdienst
- Stellplätze: 4 Stellplätze im Freien
- Rücklagenkonto: 36.462,31€ (Stand 31.12.2024)

Mietoption Bürofläche beide Einheiten:

- Kaltmiete: 4.500€
- Nebenkosten Vorauszahlung ab 01.01.2026: 1.088€
(umlagefähig 707,99€ + nicht umlagefähig 380,01€)
(in den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung
enthalten i.H.v. EUR 125,00€)
- zzgl. Maklercourtage i.H.v. 1 Monatskaltmiete für den Mieter, zahlbar und fällig sobald der Mietvertrag wirksam zustande gekommen ist

Kaufpreis Bürofläche beide Einheiten:

- 1.300.000€
- Provisionshinweis: 3,57 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt., zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages
- Teilungsmöglichkeit: Bürofläche lässt sich in zwei separate Einheiten teilen (Kauf oder getrennte Nutzung möglich).

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.