



Objektnummer 2718

## **Müllheim- Niederweiler - Lichtdurchflutete 4 Zi. Wohnung im 1.OG mit überdachter Terrasse, Aufzug und Keller**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Hausgeld**  
**Provision**  
**Courtagehinweis**

**439.500,00 €**

**325,00 €**

**3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt. inkl. MwSt.) BGB. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 50% und basieren auf den Informationen des Auftraggebers)**

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



# Wir leben unsere Leidenschaft

<b>Wohnfläche</b>	<b>110,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>8,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>110,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2009</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.11.2025</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>67,00</b>

## **Objektbeschreibung**

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



# Wir leben unsere Leidenschaft

## Lage

***Niederweiler ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Müllheim im südlichen Schwarzwald, Baden-Württemberg. Eingebettet in eine reizvolle Hügellandschaft, zeichnet sich Niederweiler durch seine idyllische und ruhige Lage aus, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an städtische Annehmlichkeiten bietet. Die Region ist bekannt für ihre Weinberge und Obstgärten, die eine idyllische Kulisse für Naturliebhaber und Ruhesuchende bieten.***

### **Lage und Verkehrsanbindung:**

***Niederweiler liegt nur wenige Kilometer von der Innenstadt Müllheims entfernt, was eine schnelle Erreichbarkeit von Geschäften, Schulen, Ärzten und weiteren wichtigen Einrichtungen sicherstellt. Die Bundesstraße B3 ist in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine zügige Verbindung zu den umliegenden Städten wie Freiburg und Basel. Darüber hinaus ist der Bahnhof Müllheim nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die gesamte Region.***

### **Freizeit und Naherholung:**

***Die Umgebung von Niederweiler lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Wander- und Radwege durchziehen die malerische Landschaft und bieten herrliche Ausblicke auf die umliegenden Weinberge und den Schwarzwald. Die Nähe zu Thermalbädern und Wellness-Einrichtungen in der Region machen Niederweiler zu einem idealen Wohnort für Gesundheits- und Erholungssuchende.***

### **Kulturelle und kulinarische Angebote:**

***Niederweiler und die umliegende Region sind bekannt für ihre lebendige Kulturszene und kulinarische Vielfalt. Zahlreiche Weingüter und traditionelle Gasthäuser laden zu genussvollen Stunden ein. Regelmäßige Feste und Veranstaltungen, wie der Müllheimer Weinmarkt, bereichern das kulturelle Leben und fördern das Gemeinschaftsgefühl.***

### **Fazit:**

***Niederweiler in Müllheim bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischem Komfort. Die attraktive Lage, die hervorragende Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diesen Ortsteil zu einem begehrten Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.***



# Wir leben unsere Leidenschaft

## Objektbeschreibung

*In diesem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, bestehend aus Teil A und B, aus dem Jahre 2009, bieten wir Ihnen eine perfekt aufgeteilte, bezugsfreie 4 Zimmerwohnung mit ca. 110 qm Wfl. im 1. Obergeschoss mit Aufzug an.*

*Besonders hervorzuheben sind, neben dem sehr gepflegten Allgemeinzustand des Objektes und der Wohnung selbst, die Ausstattungsmerkmale. Hier finden Sie zeitlos hochwertige Massivparkettböden in allen Räumen und dem Flur, ein modernes Badezimmer in weiß und hellgrau gehalten sowie eine große Wohnküche, ohne EBK.*

*Die Wohnung selbst besticht durch Ihre Helligkeit, Ihre funktionale Aufteilung und den schönen, großzügigen Terrasse mit Blick in den liebevoll gepflegten Hausgarten der einer grünen Oase gleicht. Die Wohnung liegt ruhig, auf der Rückseite des 8 Parteienhauses B und bietet ebenso einen herrlichen Blick aus dem Wohn-, sowie dem Schlafzimmer über die Gartenanlage in die Ferne, da sich das Haus in leichter Hanglage befindet.*

*Ein Stellplatz rundet das Objektangebot ab, wie der zu dieser Wohnung gehörende große Kellerraum.*

*Zu den gepflegten Gemeinschaftsräumen zählt ein Trockenraum, ein Müllraum sowie ein großzügiger Fahrradraum im Kellergeschoss, welche bequem über das Treppenhaus, aber auch durch den Außenabgang der mit einer Fahrradrampe ausgestattet ist, erreichbar sind.*

## Ausstattung

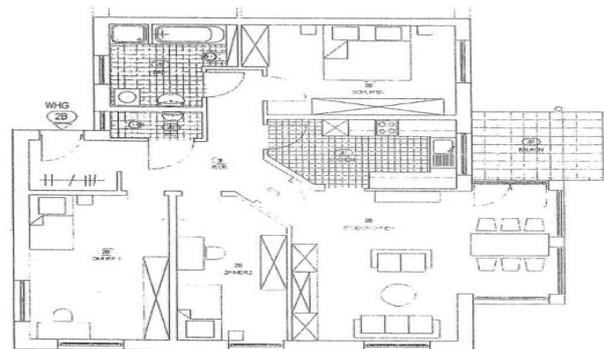
- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus bestehend aus Teil A und B
- Helle, freie 4-Zimmer Wohnung im 1.OG mit ca. 110 qm
- Aufzug vorhanden
- Zeitlos hochwertige Massivparkettböden in allen Räumen und dem Flur
- Modernes Bad mit Dusche und Wanne in weiß und hellgrau, mit Waschmaschinenanschluß
- Große Wohnküche ohne EBK
- Funktionale Aufteilung der Räumlichkeiten
- Großzügiger Südwestbalkon mit Blick in den Hausgarten
- Ruhige Lage, auf der Rückseite des 8 Parteienhauses, in leichter Hanglage
- Pkw-Stellplatz Nr. 2B vorhanden zum Kaufpreis von 10.000,- EUR
- Großer zugehöriger Kellerraum
- Gemeinschaftsräume wie Trockenraum, Müllraum, Großzügiger Fahrradraum im Kellergeschoss, erreichbar über Treppenhaus und Außenabgang mit Fahrradrampe

## Sonstiges

*Optional zzgl. zu erwerben ein Pkw-Stellplatz*



## 1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 2B



### Wohnflächenberechnung

Raum	Fläche
Für	13,67 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	18,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,46 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	20,25 m <sup>2</sup>
Kochen	9,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,85 m <sup>2</sup>
Bad	7,16 m <sup>2</sup>
WC	2,08 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	106,27 m <sup>2</sup>
Gesamt	3,75 m <sup>2</sup>
	110,62 m <sup>2</sup>

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)