

Exposé

Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Balkon in ruhiger Waldrandlage



Adresse: Karl-Friedrich-Böhringer-Str. 10 - Rümmingen

Wohnfläche	52,88 m ²
Grundfläche	4568 m ²
Zimmer	2 mit Balkon – Kellerabteil – Garage
Baujahr	1982
Vermietet seit:	01.10.2025 / aktuell mit 425,- € Nettokaltmiete monatlich

Kaufpreis 142.000,-- €

zzgl. ca. 8 % Kaufnebenkosten

Schöne Ansichten



Lage

Leben – wo andere Urlaub machen



Die schöne Stadt Rümmingen

Rümmingen, eine charmante Gemeinde im Südwesten Deutschlands, liegt malerisch am Rande der Metropolregion Freiburg im Breisgau. Mit einer Bevölkerung von etwa 2.500 Einwohnern bietet der Ort eine harmonische Mischung aus ländlichem Lebensstil und urbanen Annehmlichkeiten. Rümmingen zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und ist besonders bei Natur- und Wanderliebhabern beliebt.

Die idyllische Umgebung wird geprägt von sanften Hügellandschaften, Wäldern und reichhaltigen Feldern, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten. Ob Radfahren, Wandern oder einfach nur die Natur genießen – die Region um Rümmingen ist ein Paradies für Outdoor-Enthusiasten. Zudem fließt der nahegelegene Rhein, der zu weiteren Aktivitäten wie Bootsfahrten und Angeln einlädt.

Kulturell bietet Rümmingen ein reges Vereinsleben mit verschiedenen Freizeit- und Sportaktivitäten, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Regelmäßige Veranstaltungen, wie Feste und Märkte, fördern den Austausch zwischen den Bewohnern und beleben das Dorfleben. Die Nähe zur Stadt Freiburg, die in nur wenigen Autominuten erreichbar ist, ermöglicht es den Bewohnern, von den vielfältigen kulturellen Angeboten und Arbeitsmöglichkeiten der Großstadt zu profitieren.

Insgesamt stellt Rümmingen einen attraktiven Wohnort dar, der Ruhe und Naturverbundenheit mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten vereint. Ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber ist dieser Ort ein Geheimtipp für all jene, die eine ausgewogene Lebensweise in einer freundlichen Gemeinschaft suchen. Der gut funktionierende öffentliche Personennahverkehr bringt einen in knapp 40 Minuten über die Schweizer Grenze nach Basel oder in die Kreisstadt Lörrach. Die Schülerinnen und Schüler erreichen mit dem ÖPNV in der gleichen kurzen Zeit die naturwissenschaftlichen und altsprachlichen Gymnasien in Lörrach, Weil am Rhein und Müllheim.

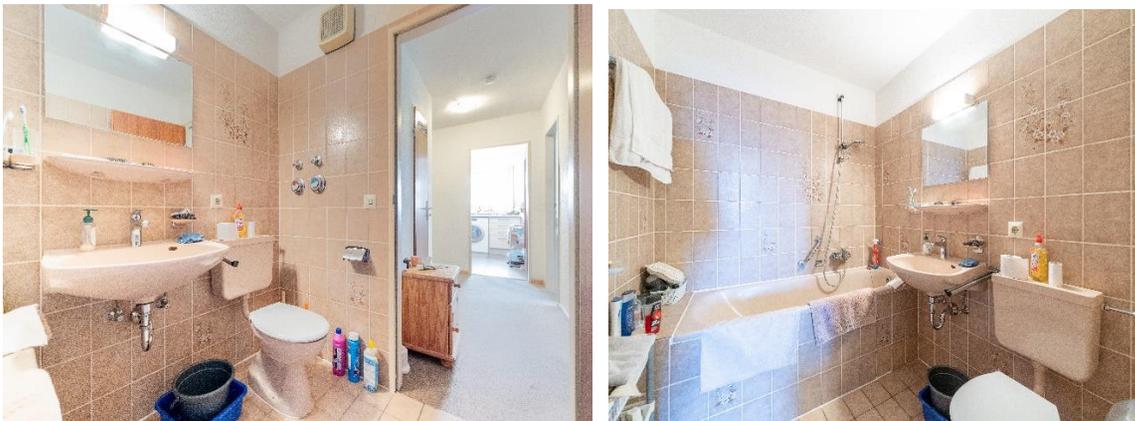
Die Autobahnanbindung nach Rheinfelden / Basel ist in ca. 5 Minuten erreichbar, zur A5 Richtung Freiburg ebenfalls.

Nach Lörrach sind es mit dem PKW ca. 15 Minuten, nach Freiburg ca. 30 Minuten.













Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1982 erstreckt sich über großzügige 52,88 m². Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Ambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet das einladende Wohnzimmer, das mit großen Fenstern ausgestattet ist und Zugang zu einem gemütlichen Balkon bietet – ideal zum Entspannen und Genießen der frischen Luft. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und einen Rückzugsort zur Erholung.

Die separate Küche, die Diele sowie das Badezimmer machen das Wohnen hier besonders komfortabel. Zusätzlich gibt es eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Selbstverständlich gehört zu dieser Wohnung auch ein Kellerabteil sowie eine Garage.

Die Wohnung ist seit 01.10.2005 an einen zuverlässigen Mieter vermietet, der aktuell eine Kaltmiete von 425,- € monatlich zahlt. Die letzte Mieterhöhung wurde zum 1.1.2022 durchgeführt. Aktuell haben wir hier eine Rendite von 3,59%. Damit ist die Wohnung auch für Kapitalanleger interessant. Das monatliche Hausgeld beträgt 300,- € und wurde zum Wirtschaftsjahr 2025 an die geplanten Sanierungen für Rohrleitungen mit einer Erhöhung der Rücklagen angepasst. Was diese Wohnung noch attraktiver macht.

Die Wohnung stellt eine hervorragende Investition dar – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin um einen ersten Eindruck zu bekommen.

Der Kaufpreis wurde hinsichtlich der geplanten Rohrsanierung entsprechend angepasst.

Energieausweis ist in Arbeit

Grundrisse und Schnitte

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	Karl-Friedrich-Böhringerstr. 10 79595 Rümplingen

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	142.000 €
Provision	1,19 %
Aktuelle Nutzung	Vermietet mit einer Kaltmiete von 425,- € monatlich
Hausgeld	300,- € monatlich

Flächen & Zimmer **UG (vermietete Einheit)**

Wohnfläche	52,88 m ²
Wohnzimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	1
Abstellraum	1
Keller	1

Bauweise

Baujahr	1982
Dachform	Flachdach
Anzahl Etagen	7
Keller	Nr. 45

Heizung

Baujahr Heizung	2001
Befuerung	Ölheizung
Heizungsart	Zentral

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	2610
Grundbuch-Blatt-Nr.	155 WE 45 und 501 Garage 58
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen Kalt/ monatlich	425,00 € -
Mietdauer	19 Jahre

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	27.02.2029
End-Energieverbrauch	104,1 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	D
Wesentlicher Energieträger	Ölheizung

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Ilka Kuenzer
E-Mail-Adresse	hallo@ilka-kuenzer.de
Telefonnummer	(+49) 151 - 19101903
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Nach Absprache
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu
Sonstiges	Es kann sich immer mal ein Fehlerteufelchen in den Daten verstecken. Hierfür entschuldigen wir uns im Voraus. Alle Angaben und Bilder wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Datenschutz, Impressum, Disclaimer und Gerichtsstand entnehmen Sie bitte unserer Homepage: https://ilka-kuenzer.de/start
Die Provision	Verdient und fällig nach Vertragsabschluss für beide Seite jeweils 1 % zzgl. 19 % MwSt vom tatsächlichen Kaufpreis des Hauses.

