

# Exposé

## Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Balkon in ruhiger Waldrandlage



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

---

Wohnfläche	52,88 m <sup>2</sup>
Grundfläche	4568 m <sup>2</sup>
Zimmer	2 mit Balkon – Kellerabteil – Garage
Baujahr	1982
Vermietet seit:	01.10.2005 / 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.

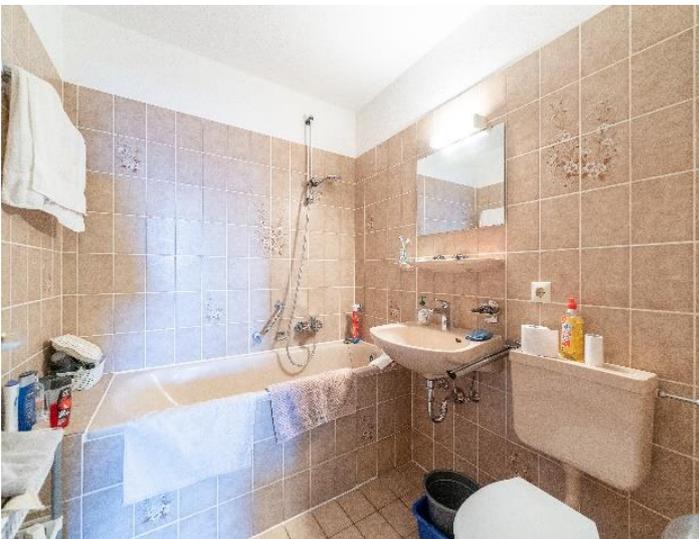
Die Autobahnanbindung nach Rheinfeldern / Basel ist in ca. 5 Minuten erreichbar, zur A5 Richtung Freiburg ebenfalls.

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 m<sup>2</sup>. 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.

## Grundrisse und Schnitte

### Daten im Überblick

#### Eckdaten

<b>Objektart</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Adresse</b>	Karl-Friedrich-Böhringerstr. 10 79595 Rümplingen

#### Kaufpreis & Verfügbarkeit

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

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

<b>Wohnfläche</b>	52,88 m <sup>2</sup>
<b>Wohnzimmer</b>	1
<b>Schlafzimmer</b>	1
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Küche</b>	1
<b>Abstellraum</b>	1
<b>Keller</b>	1

#### Bauweise

<b>Baujahr</b>	1982
<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Anzahl Etagen</b>	7
<b>Keller</b>	Nr. 45

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2001
<b>Befuerung</b>	Ölheizung
<b>Heizungsart</b>	Zentral

## Flurstück &amp; Grundbuch

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

## Mieteinnahmen

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

## Energieausweis

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

## Kontakt & Besichtigungstermin

<b>Ansprechpartner</b>	Ilka Kuenzer
<b>E-Mail-Adresse</b>	hallo@ilka-kuenzer.de
<b>Telefonnummer</b>	(+49) 151 - 19101903
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Nach Absprache
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu
<b>Sonstiges</b>	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: <a href="https://ilka-kuenzer.de/start">https://ilka-kuenzer.de/start</a>
<b>Die Provision</b>	Verdient und fällig nach Vertragsabschluss für beide Seite jeweils 1 % zzgl. 19 % MwSt vom tatsächlichen Kaufpreis des Hauses.

