

# 2-Zimmer-Wohnung in Müllheim

📍 Posthalterweg 8, 79379 Müllheim im Markgräflerland



## Ihre neue Kapitalanlage

**Wohnfläche:** 56 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Etage:** 2. Obergeschoss

**Baujahr:** 1999

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Jahresnettomiete:** 8.400 € + 240 € für Stellplatz

**Verkaufspreis:** 250.000 € **provisionsfrei**

## 📍 Top-Lage mit Perspektive

Nur wenige Minuten zur **A5, 10 Min. zu Fuß zum Bahnhof, 33 km nach Basel, 44 km nach Freiburg.**

In direkter Nähe: eine Bundeswehrkaserne sorgt für konstante Nachfrage bei Vermietung.

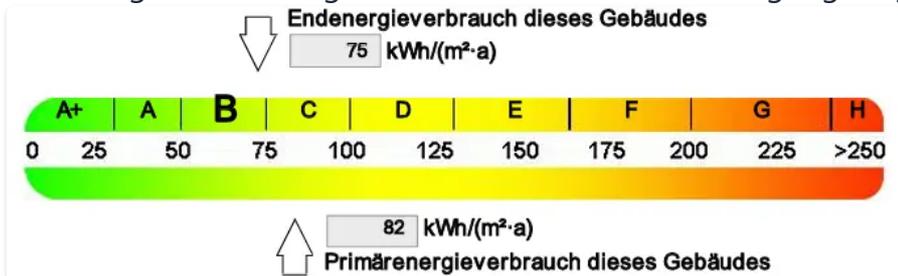
- Autobahn A5 in wenigen Minuten erreichbar
- Bahnhof Müllheim zu Fuß in ca. 10 Minuten
- Basel: ca. 33 km · Freiburg: ca. 44 km
- Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Cafés in direkter Umgebung
- Kindergarten & Schulen im Ort
- Nahegelegene Weinberge, Wanderwege und Thermalbäder

## 🌟 Willkommen in Müllheim

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung liegt im Herzen des Markgräflerlands und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger oder Pendler, die naturnah, ruhig und dennoch stadtnah wohnen möchten. Die Wohnung ist langfristig vermietet und verspricht eine solide Rendite in einer begehrten Wohnregion zwischen Freiburg und Basel.

## 📄 Energieausweis

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung vorgelegt:



## 🖼️ Fotogalerie





 **Wohnungsvideo**

Müllheim Zwei Zimmerwohnung



## Finanzierungsbeispiele inkl. Nebenkosten

Die folgenden Beispiele zeigen verschiedene Möglichkeiten, wie ein Kauf finanziert werden kann – jeweils inklusive der üblichen Kaufnebenkosten in Baden-Württemberg (ca. 7 %, also 17.500 € für Grunderwerbsteuer und Notar/Grundbuch). **Hinweis:** Banken fordern in der Regel 10 %, 20 % oder 30 % Eigenkapital zuzüglich der Kaufnebenkosten.

### Beispiel 1 – 30 % Eigenkapital + Nebenkosten

- **Eigenkapital gesamt: 92.500 €** (75.000 € Eigenkapital am Kaufpreis + 17.500 € Nebenkosten)
- **Darlehenssumme: 175.000 €**
- Zinssatz: 3,5 % p.a.
- Tilgung: 2 %
- Monatliche Rate: ca. **638 €**
- Mieteinnahmen: 700 € → Überschuss ca. 62 €/Monat

**Ideal für:** Käufer mit sicherem Einkommen, die möglichst niedrige monatliche Belastung und beste Zinskonditionen wünschen. Besonders attraktiv für Kapitalanleger, die Wert auf geringe Finanzierungskosten und langfristige Planungssicherheit legen.

### Beispiel 2 – 20 % Eigenkapital + Nebenkosten

- **Eigenkapital gesamt: 67.500 €** (50.000 € Eigenkapital am Kaufpreis + 17.500 € Nebenkosten)
- **Darlehenssumme: 200.000 €**
- Zinssatz: 3,5 % p.a.
- Tilgung: 2 %
- Monatliche Rate: ca. **729 €**
- Mieteinnahmen: 700 € → Eigenanteil ca. 29 €/Monat

**Ideal für:** Käufer, die über solides Eigenkapital verfügen, aber nicht das Maximum einbringen möchten. Gute Balance zwischen Eigenkapitaleinsatz, günstigen Zinsen und monatlicher Rate. Geeignet für Eigennutzer und Investoren.

### Beispiel 3 – 10 % Eigenkapital + Nebenkosten

- **Eigenkapital gesamt: 42.500 €** (25.000 € Eigenkapital am Kaufpreis + 17.500 € Nebenkosten)
- **Darlehenssumme: 225.000 €**
- Zinssatz: 3,8 % p.a.
- Tilgung: 2 %
- Monatliche Rate: ca. **853 €**
- Mieteinnahmen: 700 € → Eigenanteil ca. 153 €/Monat

**Ideal für:** Junge Käufer, Berufseinsteiger oder Familien, die sich ihren Immobilienraum früh erfüllen möchten und nur begrenzt Eigenkapital zur Verfügung haben. Monatliche Belastung ist etwas höher, die Finanzierung ist dennoch solide möglich.

### Beispiel 4 – Geringes Eigenkapital: 25.000 € (nur Nebenkosten + 7.500 €)

- **Eigenkapital gesamt: 25.000 €** (17.500 € Nebenkosten + 7.500 € Anteil am Kaufpreis)
- **Darlehenssumme: 242.500 €**
- Zinssatz: ca. 4,2 % p.a. (wegen hoher Finanzierung)

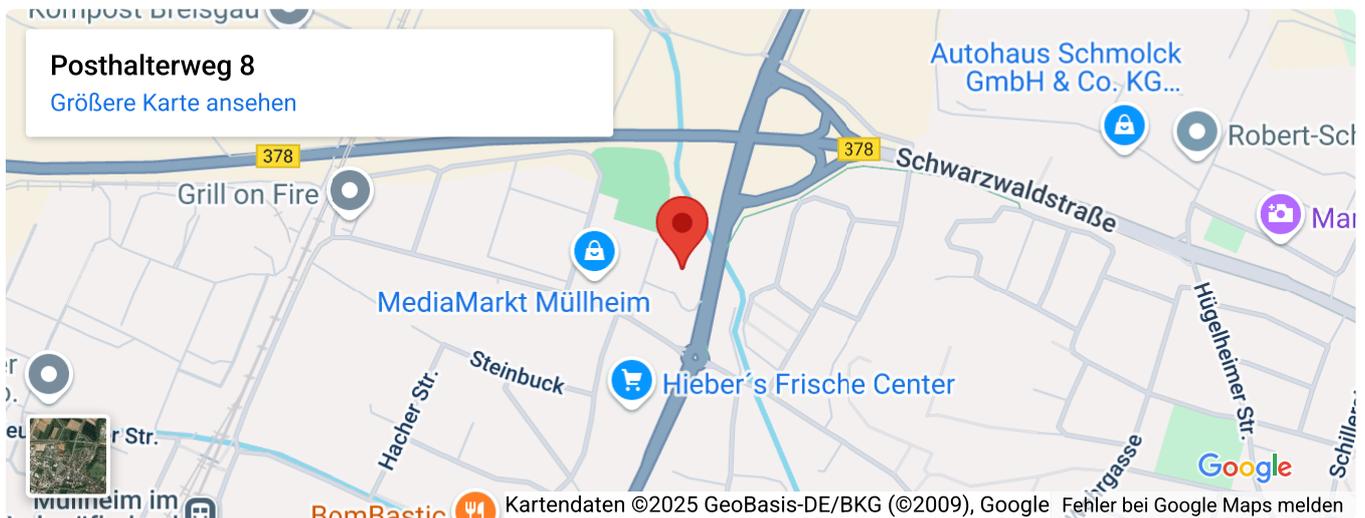
- Tilgung: 2 %
- Monatliche Rate: ca. **1.025 €**
- Mieteinnahmen: 700 € → Eigenanteil ca. 325 €/Monat

**Ideal für:** Käufer mit sehr guter Bonität, die über wenig Eigenkapital verfügen, aber schnell Eigentum erwerben möchten. Diese Variante bietet maximale Flexibilität beim Eigenkapitaleinsatz, führt jedoch zu höheren monatlichen Raten und Zinsen. Hier ist eine besonders gute Beratung und solide Bonität entscheidend.

\*Finanzierungen mit sehr wenig Eigenkapital sind grundsätzlich möglich, aber nur bei sehr guter Bonität und meist mit höheren Zinsen. Die Bank verlangt immer, dass mindestens die Kaufnebenkosten selbst getragen werden. Je mehr Eigenkapital, desto günstiger die Konditionen.

\*Alle Angaben sind unverbindliche Beispielrechnungen zur Orientierung. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Ihrer Bonität, der gewählten Bank und den aktuellen Zinsen ab. Für eine individuelle Finanzierungsberatung wenden Sie sich bitte an Ihre Hausbank oder einen unabhängigen Berater.

## Lageplan



## Jetzt Besichtigung anfragen

Telefonnummer (optional)

Nachricht oder Terminwunsch



Ich habe die [Datenschutzhinweise](#) gelesen und akzeptiere sie.

**Jetzt Besichtigung anfragen**

- Direkt · Keine Provision
- Schnelle Rückmeldung garantiert
- 100% diskrete & sichere Abwicklung

Direkt via WhatsApp anfragen

[Exposé als PDF herunterladen](#)

 **Grundriss**



[Grundriss herunterladen](#)



### Florian Matussek

Ihr persönlicher Ansprechpartner für Immobilien in Südbaden.  
Verlässlich · Engagiert · Persönlich

[Jetzt anrufen: 01522 1382983](tel:015221382983)

## ? Häufige Fragen

**Kann ich die Wohnung selbst nutzen?** Ja, mit Eigenbedarfskündigung nach gesetzlichen Fristen.

**Wie hoch sind die Nebenkosten?** Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

**Wie schnell ist eine Besichtigung möglich?** In der Regel innerhalb von 7 Werktagen!

**Wie ist die Hausgemeinschaft?** Gepflegte, ruhige Eigentümergemeinschaft mit großem Wert auf Miteinander.

Häufig gesucht:

Eigentumswohnung kaufen in Müllheim | 2-Zimmer-Wohnung als Kapitalanlage im Markgräflerland | Immobilienangebote von privat & provisionsfrei | Wohnung zwischen Freiburg und Basel kaufen | Renditeobjekt in Südbaden | Immobilien ohne Maklerprovision

© 2025 100immo.de Immobilienberater: Florian Matussek | [Impressum](#) | [Datenschutz](#)