

# Exposé

## Wohnung in Rümmingen

**6% Rendite mit traumhaften Ausblick – renoviert,  
provisionsfrei & bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-428806

### Wohnung

Verkauf: **169.900 €**

Ansprechpartner:  
Nils Weisel

79595 Rümmingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |          |              |                     |
|---------------|----------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1974     | Übernahme    | sofort              |
| Etagen        | 6        | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 2,00     | Schlafzimmer | 1                   |
| Wohnfläche    | 50,00 m² | Badezimmer   | 1                   |
| Nutzfläche    | 10,00 m² | Etage        | 5. OG               |
| Energieträger | Öl       | Heizung      | Zentralheizung      |
| Hausgeld mtl. | 302 €    |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Fakten für Kapitalanleger

- Kalkulierte Nettokaltmiete: ca. 850 € / Monat = 10.200 € p.a.
- Knapp 100 Anfragen auf die Mietanzeige innerhalb von 2 Wochen
- Kaufpreis: 169.900 €
- Bruttorendite: ca. 6,0 %
- Hausgeld: 302 € / Monat
- Bezugsfrei – sofortige Neuvermietung möglich
- Provisionsfrei – direkter Kauf vom Eigentümer
- 5% Abschreibung durch Gutachten möglich

Die Bilder von der Wohnung sind Originalaufnahmen und wurden nicht mit KI bearbeitet

## Ausstattung

Eckdaten & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>
- Balkon mit Westausrichtung
- Zimmer: 2
- Lage im Haus: 5. Obergeschoss mit toller Aussicht
- Zustand: Renoviert
- Fenster: 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr 2001)
- Bodenbelag: Hochwertiger Vinylboden
- Parken: Anwohnerparkplätze vorhanden

Attraktiv für Eigennutzer & Kapitalanleger

- Bezugsfrei – sofortige Neuvermietung oder Eigennutzung möglich
- Provisionsfrei – direkter Kauf vom Eigentümer

Modernisiertes Gemeinschaftseigentum

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert:

- Dach erneuert
- Fenster erneuert
- Aufzug erneuert
- Neue Sprechanlage
- Neue Briefkastenanlage
- Neue Hauseingangstür
- Satellitenanlage erneuert

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad

**Sonstiges**

Impressum

Nils Weisel

WohnVision Südbaden

Pelzwinkel 1

79426 Buggingen

Kontakt

Telefon: +49 (0)7634 3500318

E-Mail: [info@wohnavision-suedbaden.de](mailto:info@wohnavision-suedbaden.de)

Wirtschaftsidentifikationsnummer

DE437872375

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Rümplingen – nur wenige Minuten von Lörrach und der Schweizer Grenze entfernt. Die Mikrolage überzeugt durch eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig sehr guter regionaler Anbindung – ideal für Berufspendler und Mieter mit Anspruch auf Lebensqualität.

- Bushaltestelle: ca. 3–5 Gehminuten
- Bahnhof Lörrach / S-Bahn Richtung Basel: ca. 8–10 Fahrminuten
- Autobahn A98 (Anschluss Lörrach-Mitte): ca. 3–4 Fahrminuten
- Supermärkte (Lörrach / Haagen): ca. 5–7 Fahrminuten
- Bäckerei / Gastronomie im Ort: fußläufig erreichbar
- Ärzte / Apotheke (Lörrach / Steinen): ca. 5–10 Fahrminuten

Zusätzlicher Standortvorteil:

In Rümplingen ist aktuell ein REWE-Markt in Planung, wodurch sich die Nahversorgung direkt im Ort künftig deutlich verbessern wird. Zudem entsteht ein neues Seniorenheim, was die Infrastruktur weiter stärkt und die Attraktivität des Standorts nachhaltig erhöht. Solche Entwicklungen wirken sich erfahrungsgemäß positiv auf die Wertstabilität und Nachfrage aus.

Rümplingen ist insbesondere bei Pendlern Richtung Lörrach, Weil am Rhein und Basel beliebt. Die ruhige Wohnatmosphäre, die Nähe zur Natur sowie die schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte sorgen für eine konstant solide Nachfrage – vor allem bei Paaren, kleinen Familien und Grenzgängern in die Schweiz.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 118,30 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Offene Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

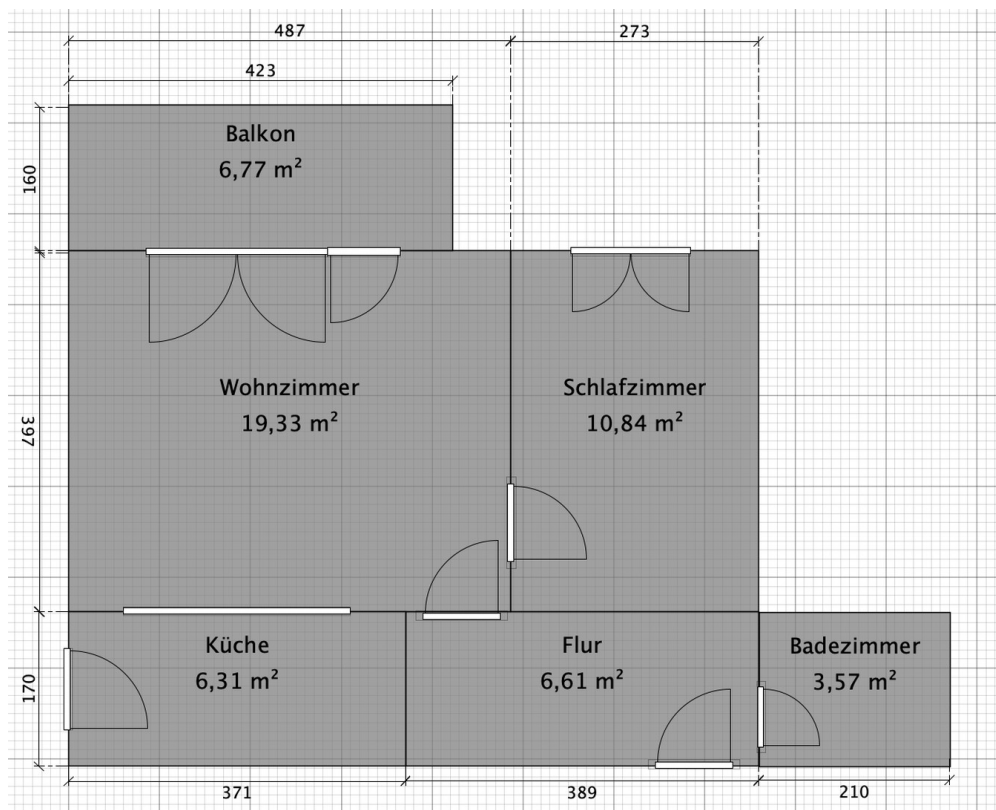


# Exposé - Galerie



Gebäude

# Exposé - Grundrisse



Grundriss