



N&N
Immobilien e.K.



Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: info@nn-immobilien.de

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

Objektnummer	VKO-GW-M-003
Lage	Müllheim
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Zentrale Innenstadtlage, vermietete Gewerbeinheit, Verkaufsfläche mit Cafébereich, zusätzliche Lagerflächen, separater Lieferzugang mit Außenstellplatz inklusive
Nutzfläche	ca. 107 qm
Anzahl Räume	1
Anzahl WC	2
Vermietungsstatus	vermietet
Baujahr	1956
Energieausweis	Endenergiebedarf 511,1 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Gas
Endenergiebedarf Wärme	511,1 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf Strom	295,8 kWh/(m²*a)
Baujahr Wärmeerzeuger	1985
Preis	415.000 €
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und KFZ-Stellplatz vorhanden
Provision	2,975 % inkl. MwSt. aus der Kaufpreissumme.
Beschreibung	In zentraler Innenstadtlage von Müllheim im Markgräflerland steht diese vermietete Gewerbeinheit zum Verkauf. Das ebenerdig zugängliche Ladenlokal befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses und wird durch Lagerflächen im Untergeschoss sowie einen zugeordneten Pkw-Außenstellplatz ergänzt. Ein separater, hofseitiger Nebeneingang erleichtert die Warenanlieferung. Der unmittelbar angrenzende Stellplatz ermöglicht kurze Transportwege.

Die als Bäckereiverkaufsstelle mit Cafébereich genutzte Einheit verfügt über einen straßenseitigen Kundeneingang mit direktem Zugang zum Verkaufs- und Gastraumbereich. Ein separater Vorbereitungsbereich, ein Kunden-WC und ein Personal-WC vervollständigen die funktionale Raumaufteilung.

Laut Mietvertrag umfasst die Erdgeschossfläche ca. 70 m². Hinzu kommen ca. 37 m² Lager- und Nebenflächen im Kellergeschoss, sodass insgesamt ca. 107 m² zur Verfügung stehen.

Das Angebot richtet sich insbesondere an Kapitalanleger, die eine vermietete Gewerbeimmobilie in innerstädtischer Lage mit funktionaler Flächenaufteilung suchen.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

DIE AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

- ebenerdig zugängliches Ladenlokal im Erdgeschoss
- insgesamt ca. 107 m² Fläche laut Mietvertrag
- davon ca. 70 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss
- ca. 37 m² zusätzliche Lager- und Nebenflächen im Untergeschoss
- straßenseitiger Kundeneingang
- ansprechender Verkaufs- und Cafébereich
- separater Vorbereitungsbereich
- Kunden-WC und separates Personal-WC
- separater, hofseitiger Nebeneingang für die Warenanlieferung
- zugeordneter Pkw-Außenstellplatz unmittelbar am Nebeneingang

VERMIETUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Gewerbeeinheit ist vermietet und wird mit bestehendem Mietverhältnis verkauft. Der vorliegende Gewerbemietvertrag umfasst die Ladenfläche, die Lagerflächen im Untergeschoss und einen Pkw-Stellplatz.

Die im vorliegenden Mietvertrag vereinbarte monatliche Nettokaltmiete für die Gewerbeeinheit einschließlich Lagerflächen und Pkw-Stellplatz beträgt umgerechnet 1.130,94 Euro, zuzüglich Nebenkosten und der vertraglich vorgesehenen gesetzlichen Umsatzsteuer. Ob zwischenzeitlich Mietanpassungen erfolgt sind, wird derzeit mit der Vermieterseite geklärt.

Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2026 insgesamt 191,00 Euro einschließlich Rücklagenzuführung. Die im Einzelwirtschaftsplan vorgesehene jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt 976,35 Euro und entspricht rechnerisch rund 81,36 Euro monatlich.

Zum 31.12.2025 belief sich der ausgewiesene rechnerische Anteil der Gewerbeeinheit an der tatsächlich angesparten Erhaltungsrücklage auf 7.951,34 Euro. Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.06.2026 betrug die Erhaltungsrücklage der gesamten Gemeinschaft zu diesem Zeitpunkt 114.495,70 Euro.

In den Eigentümerversammlungen wurden verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen behandelt. Die vorhandenen Verwaltungsunterlagen, Eigentümerversammlungsprotokolle und weiteren Objektunterlagen stellen wir Kaufinteressenten zur Prüfung zur Verfügung.

+++

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 2,975 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Mit der Verkäuferseite wurde eine Provision in gleicher Höhe vereinbart. Die Käuferprovision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Der Maklervertrag kommt durch Vereinbarung in Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Grundlage dieses Exposés zustande.

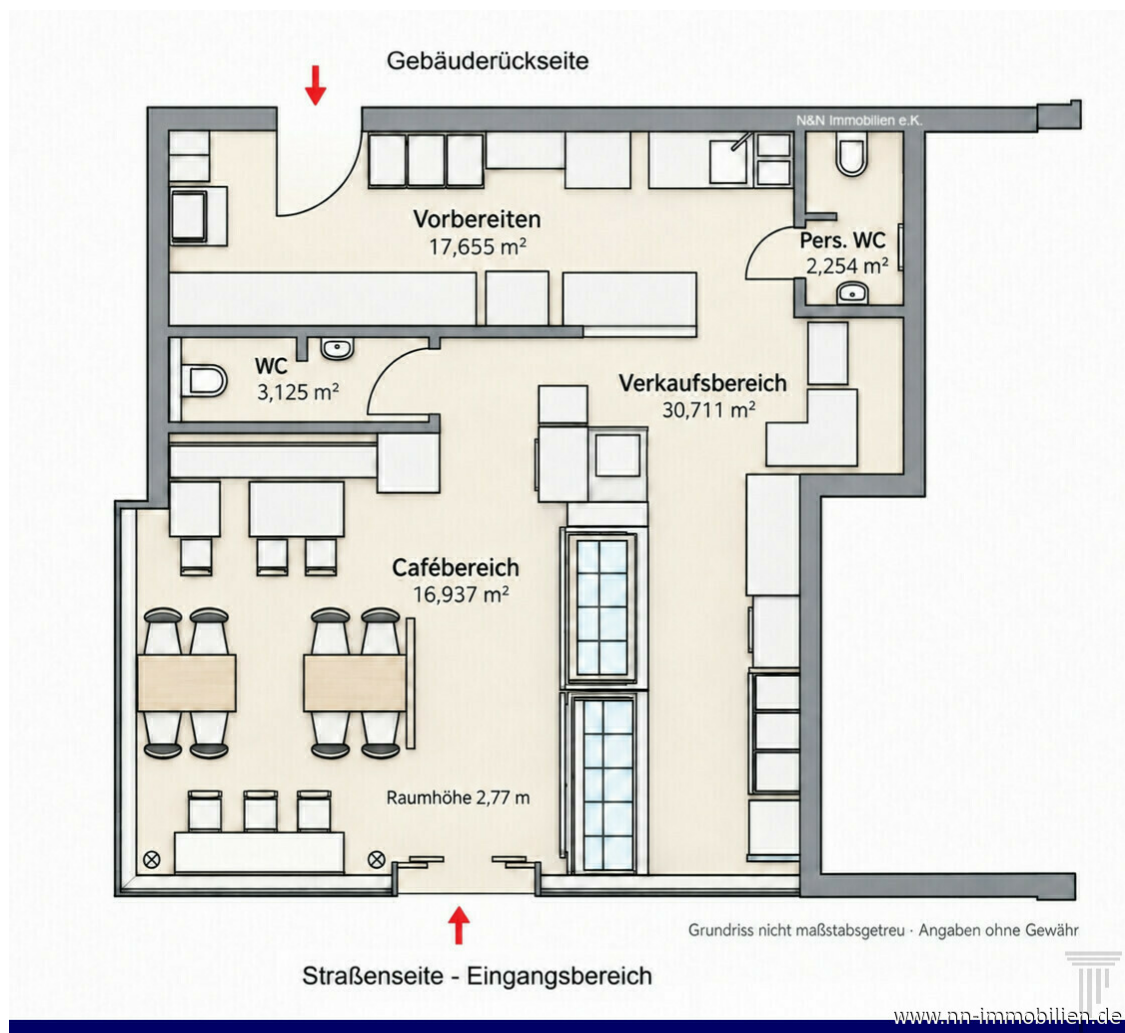
Die Abbildungen - einschließlich der dargestellten Möblierung - können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung und in Abstimmung mit dem laufenden Geschäftsbetrieb. Bitte richten Sie sämtliche Anfragen ausschließlich an unser Büro.

Weitere interessante Kauf- und Mietangebote finden Sie unter www.nn-immobilien.de.

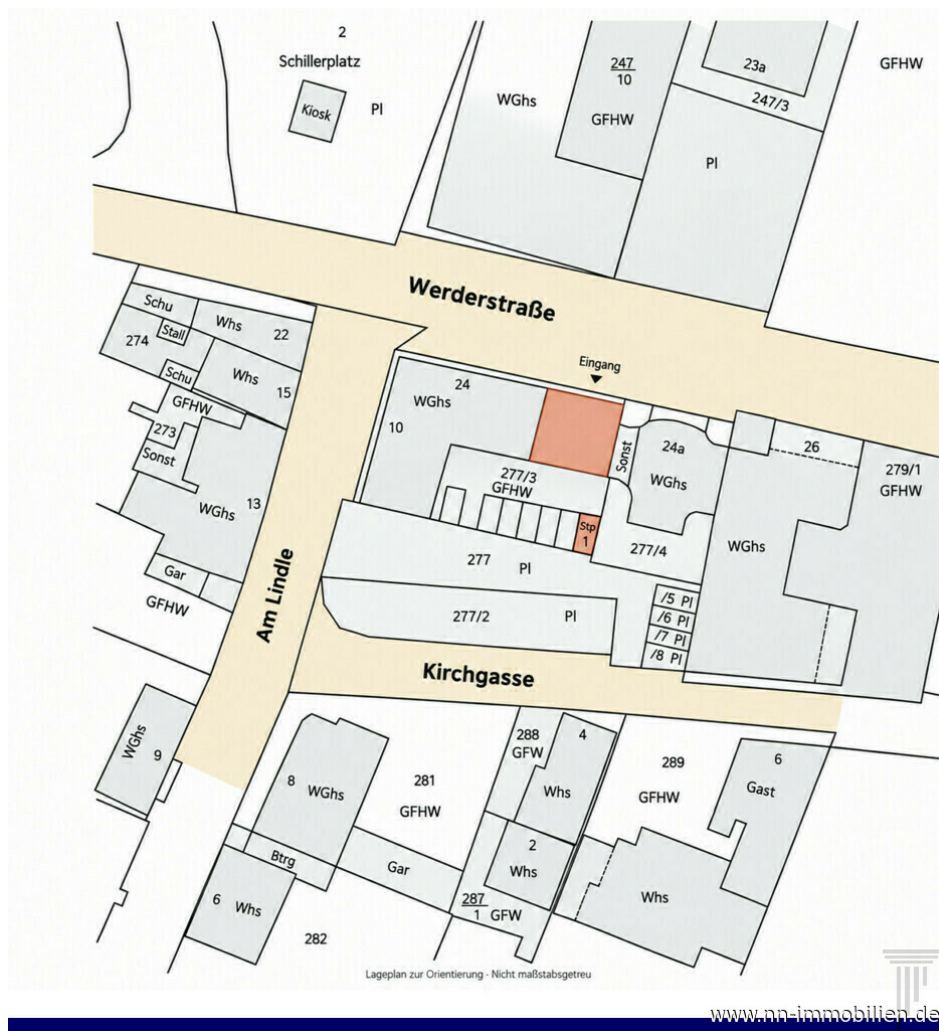
Lage	Die Gewerbeeinheit liegt im Innenstadtbereich von Müllheim im Umfeld des Schillerplatzes. Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsangebote und gastronomische Betriebe prägen das gewachsene städtische Umfeld. Die zentrale Lage bietet eine gute Einbindung in die örtlichen Einkaufs- und Versorgungswege. Müllheim liegt im Markgräflerland zwischen Freiburg und Basel und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden. Die Nähe zu Frankreich und zur Schweiz ergänzt die regionale Bedeutung des Standorts. Über die Bundesstraße B 3 und die Autobahn A 5 besteht Anschluss an das überregionale Straßennetz. Der Bahnhof Müllheim bietet Bahnverbindungen in Richtung Freiburg und Basel.
-------------	--

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Lageplan - Gewerbefläche mit Stellplatz - Skizze



Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.