NEUER PREIS ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE MIT STAFFELMIETE

Objekt: 2026-363 | 79777 Ühlingen-Birkendorf
85.000,00 €



Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de

Daten

ImmoNr	2026-363
Wohnfläche	ca. 44 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.471 m²
Anzahl Wohneinheiten	6
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79777
Ort	Ühlingen-Birkendorf
Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Dist. Grundschule (km)	0,3 km
Dist. Realschule (km)	16 km
Dist. Gymnasium (km)	16 km
Kaufpreis	85.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MWSt
Außen-Provision	3,57 % inkl. MWSt
Baujahr	1973
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	158,6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	11.03.2036
wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieeffizienzklasse	E

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de

Beschreibung

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung in Ühlingen-Birkendorf bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, in eine langfristig vermietete Immobilie im beliebten Südschwarzwald zu investieren. Das im Jahr 1973 errichtete Mehrfamilienhaus umfasst lediglich sechs Wohneinheiten und überzeugt durch seine überschaubare Hausgemeinschaft sowie zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungen.

Die Wohnung verfügt über ca. 44 m² Wohnfläche bei einer Grundfläche von rund 56 m² und bietet eine praktische Raumaufteilung. Neben dem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche stehen ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Südbalkon, der mit einer herrlichen Aussicht zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Auch technisch wurde das Gebäude in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert. Eine moderne Pelletheizung übernimmt die Wärmeversorgung. Im Zuge der Erneuerung wurden zudem die Wasserverteiler sowie die elektrische Haupt- und Unterverteilung ausgetauscht. Die zweifach verglasten Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2004. Aktuell erhält das Gebäude außerdem eine neue Dacheindeckung.

Die Wohnung ist seit vielen Jahren zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 320 € inklusive Stellplatz. Durch die vereinbarte Staffelmiete erhöht sich diese in den Jahren 2029 und 2032 um jeweils 50 €, wodurch sich die Mieteinnahmen langfristig weiterentwickeln. Ein eigener Außenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten. Optional kann eine weitere Garage für 13.000 € erworben werden, die derzeit zusätzliche Mieteinnahmen von 50 € monatlich erzielt.

Die Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, planbaren Mietsteigerungen und umfangreichen Modernisierungen macht diese Wohnung zu einer interessanten Kapitalanlage in einer attraktiven Ferienregion des Südschwarzwalds.

Lage

Diese Immobilie befindet sich im beliebten Ferienort Birkendorf, einem Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf im südlichen Schwarzwald. Die Lage auf rund 780 m Höhe bietet eine herrliche Naturlandschaft, klare Luft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Ob Wandern, Radfahren, Langlaufen oder einfach Entspannen – Birkendorf ist ganzjährig ein idealer Ausgangspunkt für Erholung und Naturgenuss.

Neben der touristischen Attraktivität überzeugt der Standort auch durch eine sehr gute Infrastruktur im Ort. Ein Lebensmittelgeschäft, Kindergarten und Grundschule sind direkt in Birkendorf vorhanden und bequem erreichbar. So verbindet der Standort den Charme einer ruhigen Ferienregion mit der Alltagstauglichkeit einer voll ausgestatteten Gemeinde.

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de

Durch die Nähe zu Waldshut-Tiengen, St. Blasien und der Schweizer Grenze ist Birkendorf zudem hervorragend angebunden. Damit bietet die Lage sowohl Erholungssuchenden als auch Dauerbewohnern beste Voraussetzungen für Wohnen, Leben und Freizeit im Herzen des Schwarzwalds.

Ausstattung Beschreibung

- 44 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Küche, Bad (Grundfläche ca. 56 m²)

- sonniger Südbalkon

- Stellplatz inklusive

- gepflegtes 6-Parteienhaus, Baujahr 1973

- zentrale Lage in der Ferienregion Südschwarzwald

- Heizung auf neuestem Stand (2025), moderne Holz-Pellets-Anlage

- PV-Anlage, gekoppelt mit Warmwasseraufbereitung

- Dacheindeckung neu

- Elektrohaupt- und unterverteiler neu

- 2-fach verglaste Kunststofffenster

- aktuell gut vermietet (320 € Kaltmiete/Monat inkl. Stellplatz), inkl. Staffelmietvertrag mit Erhöhungen um 50 Euro 2029 und 2032

Sonstige Angaben

Haben Sie eine Immobilie zu veräußern, oder spielen vielleicht mit dem Gedanken dies zu tun? Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Erstgespräch und die Klärung Ihrer Fragen.

Wir freuen uns darauf, Sie und Ihre Immobilie kennenzulernen.

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Ansicht Süd



Wohnzimmer mit Balkon

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Küche



Bild-04-ausgerichtet

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Bad



Balkon mit Weitsicht

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Ansicht



Ansicht mit Stellplätzen

Immobilien Moser

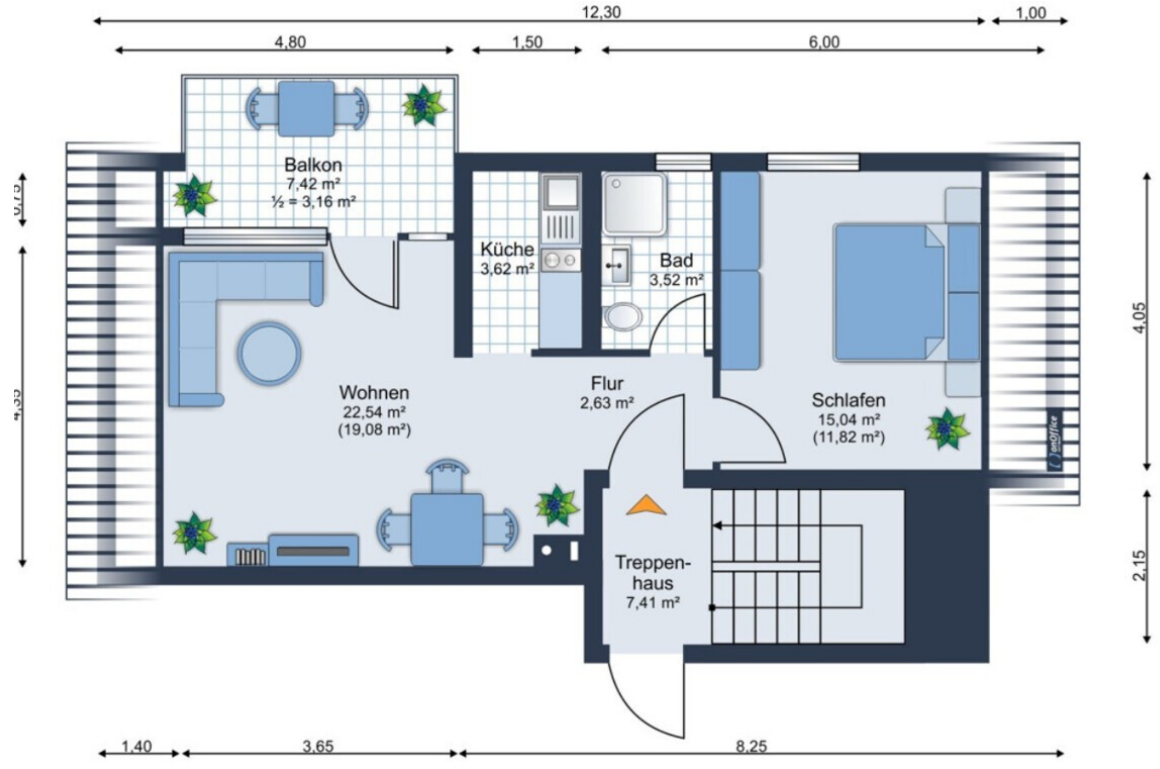
Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Grundriss_DG



Grundriss_DG_1

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Claudius Moser
Immobilien Moser
Kolumban-Schnitzer-Straße 14
79777 Ühlingen-Birkendorf

Telefon: +49 7743 929381

Mobil: +49 174 4060991

E-Mail: claudius.moser@immobilien-moser.de
Web: www.immobilien-moser.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.