

STADTVILLEN HEITERSHEIM

Kirchgasse 11a & 11b | 79423 Heitersheim



ANSICHT HAUS B - GARTENSEITE



INHALTSANGABE

Heitersheim „Malteserstadt“	4 - 5
Wohnkonzepte	6
Kurzübersicht	7
Grundrisse & Pläne Haus A & B	8 - 17
Haus A & B	18
Tiefgarage	19
Ausstattung	20
Ansprechpartner	22



Immobiliengruppe
www.mb-immobiliengruppe.de



HEITERSHEIM MALTESERSTADT

Umrahmt von Weinbergen liegt die rund 6.200 Einwohner zählende Stadt landschaftlich besonders reizvoll im Markgräflerland an den Ausläufern des Schwarzwalds. In Heitersheim gibt es vieles, was zum täglichen Leben gehört und einiges zu entdecken, zum Beispiel das Malteserschloss mit Park oder den Römerpark mit Museum Villa Urbana.

Kleinkinderbetreuung, Kindergärten sowie Grund- und Realschule befinden sich vor Ort und Gymnasien in Müllheim, Staufen und Bad Krozingen. Mehrere Lebensmittelmärkte und Discounter finden Sie in Heitersheim ebenso, wie kleinere Fachgeschäfte, Apotheken, Arztpraxen und Bankfilialen. Der Wochenmarkt auf dem Lindenplatz bietet jeden Samstag eine bunte Auswahl frischer Erzeugnisse.

Die Sportanlagen der Stadt, wie das Sport- und Freizeitbad, bieten Gelegenheit zu aktiver Freizeitgestaltung. Auch für Ausflüge in den Schwarzwald oder ins Elsass ist Heitersheim eine ideale Ausgangsbasis.

Gute Weine und gutes Essen haben eine lange Geschichte in Heitersheim. So gibt es einige sehr alte Gasthöfe, die seit dem 17. Jahrhundert bestehen, und urige Straußewirtschaften, die sich in geschmückten Winzerhöfen oder ausgebauten Scheunen befinden. Wie schon die Römer, kultivierten hier auch die Johanniter die Reben. Zahlreiche Weingüter setzen die jahrhundertlange Tradition fort.



DURCHDACHTE & MODERNE WOHNKONZEPTE

Von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen, über flexibel nutzbare 3-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen bieten die Stadtvillen Heitersheim vielfältige Varianten. Ob kleine oder größere Familie, ob ältere oder jüngere Paare oder Singles: Hier lassen sich dank wohl durchdachter Grundrisse unterschiedliche Wohnideen und persönliche Wünsche verwirklichen.

Jede Wohnung verfügt über eine geschützte, nach Südwesten orientierte Loggia, das Penthouse über eine großzügige Dach-terrasse. Großflächige bis zum Boden reichende Fenster bringen viel Licht in die offen gestalteten Wohn-, Ess-, und Kochbereiche.

Die Ausstattung wird durch klares und modernes Design geprägt. Alle Wohnräume sind mit Mehrschicht Einzelstabparkett als zeitloser und werterhaltender natürlicher Bodenbelag ausgelegt. Die Fußbodenheizung sorgt überall für eine angenehm gleichmäßige Temperierung. Die tagesbelichteten Bäder zeigen, wie die Balance aus Ästhetik und Funktionalität gelingt. Alle Komponenten, wie Armaturen und Sanitärobjecte, sind von ausgesuchter Qualität und aus dem Hause namhafter Hersteller.



Übersicht Haus A & B

Haus A

WHG 1	EG rechts	3-Zimmer	86,53m ²	
WHG 2	EG links	3-Zimmer	86,53 m ²	
WHG 3	1.OG rechts	3-Zimmer	86,71 m ²	VERKAUFT
WHG 4	1.OG links	3-Zimmer	86,71 m ²	VERKAUFT
WHG 5	2.OG	4-Zimmer	111,77 m ²	VERKAUFT

Haus B

WHG 6	EG rechts	3-Zimmer	111,44 m ²	
WHG 7	EG links	2-Zimmer	62,35 m ²	VERKAUFT
WHG 8	1.OG rechts	4-Zimmer	111,11 m ²	VERKAUFT
WHG 9	1.OG links	2-Zimmer	62,37 m ²	VERKAUFT
WHG 10	2.OG rechts	4-Zimmer	111,16 m ²	
WHG 11	2.OG links	2-Zimmer	62,36 m ²	VERKAUFT



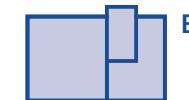
HAUS A

WHD 1 & 3

EG & 1. OG • 3 ZIMMER
≈ 86,53 M²

WHD 3 Verkauft

Wohnen / Essen	27,79 m ²
Schlafen	16,49 m ²
Kind / Arbeiten	10,47 m ²
Kochen	8,19 m ²
Bad	8,43 m ²
WC	1,88 m ²
Flur	6,74 m ²
Abstellraum	1,62 m ²
Loggia	4,92 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	86,53 m ²





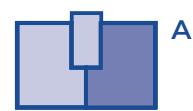
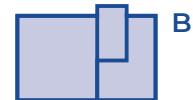
HAUS A

WHG 2 & 4

EG & 1. OG • 3 ZIMMER
≈ 86,53 M²

WHG 4 Verkauft

Wohnen / Essen	27,79 m ²
Schlafen	16,49 m ²
Kind / Arbeiten	10,47 m ²
Kochen	8,19 m ²
Bad	8,43 m ²
WC	1,88 m ²
Flur	6,74 m ²
Abstellraum	1,62 m ²
Loggia	4,92 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	86,53 m ²



VERKAUFT

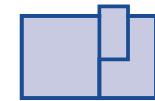
HAUS A

WHD 5

2. OG • 4 ZIMMER
≈ 117,77 M²



Kochen / Essen	21,60 m ²
Wohnen	25,98 m ²
Schlafen	15,90 m ²
Kind / Gast	10,93 m ²
Bad	9,17 m ²
WC	2,48 m ²
Abstellraum	2,03 m ²
Flur	11,35 m ²
Dachterrasse	18,33 m ²
Gesamtfläche	117,77 m ²





BILDAUSWAHL WHG 6

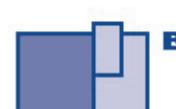
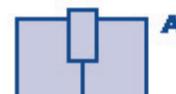
HAUS B

WHD 6

EG • 3,5 ZIMMER
 $\approx 111,44 \text{ m}^2$



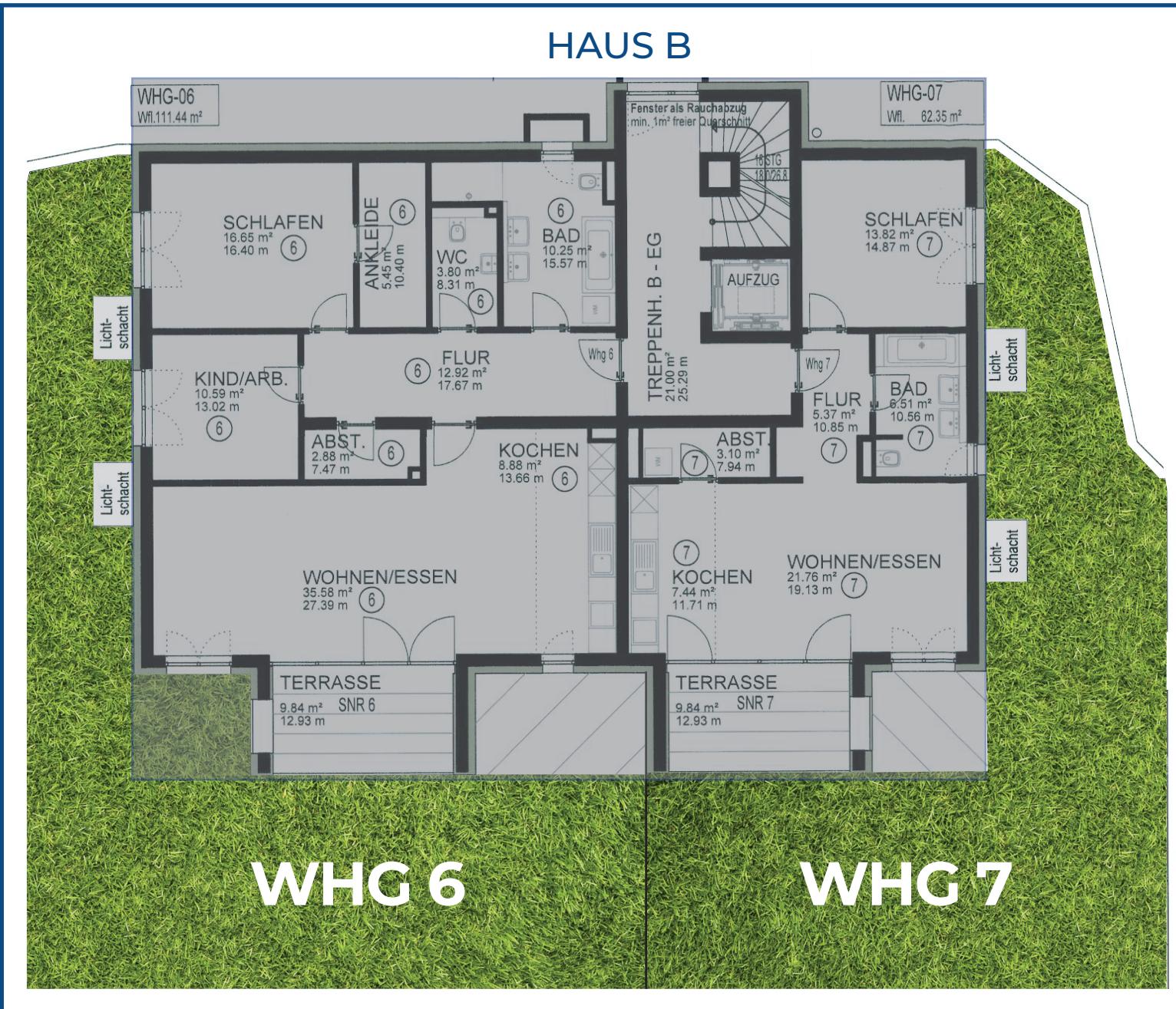
Wohnen / Essen	$35,58 \text{ m}^2$
Kochen	$8,80 \text{ m}^2$
Schlafen	$16,49 \text{ m}^2$
Ankleide	$5,45 \text{ m}^2$
Kind / Arbeiten	$10,47 \text{ m}^2$
Bad	$10,25 \text{ m}^2$
WC	$3,80 \text{ m}^2$
Abstellraum	$2,76 \text{ m}^2$
Flur	$12,92 \text{ m}^2$
Terrasse	$4,92 \text{ m}^2$
Gesamtfläche	$111,44 \text{ m}^2$



Gartenanteil $\approx 110 \text{ m}^2$

GARTENANTEIL

HAUS B



VERKAUFT

HAUS B

WHG 7

EG • 2 ZIMMER
 $\approx 62,35 \text{ M}^2$



Wohnen / Essen	$21,60 \text{ m}^2$
Kochen	$7,38 \text{ m}^2$
Schlafen	$13,67 \text{ m}^2$
Bad	$6,41 \text{ m}^2$
Abstellraum	$3,10 \text{ m}^2$
Flur	$5,27 \text{ m}^2$
Loggia	$4,92 \text{ m}^2$
<hr/>	
Gesamtfläche	$62,35 \text{ m}^2$
<hr/>	
Gartenanteil	$\approx 100 \text{ m}^2$

HAUS B

WHG 8 & 10

1. OG & 2. OG • 4 ZIMMER

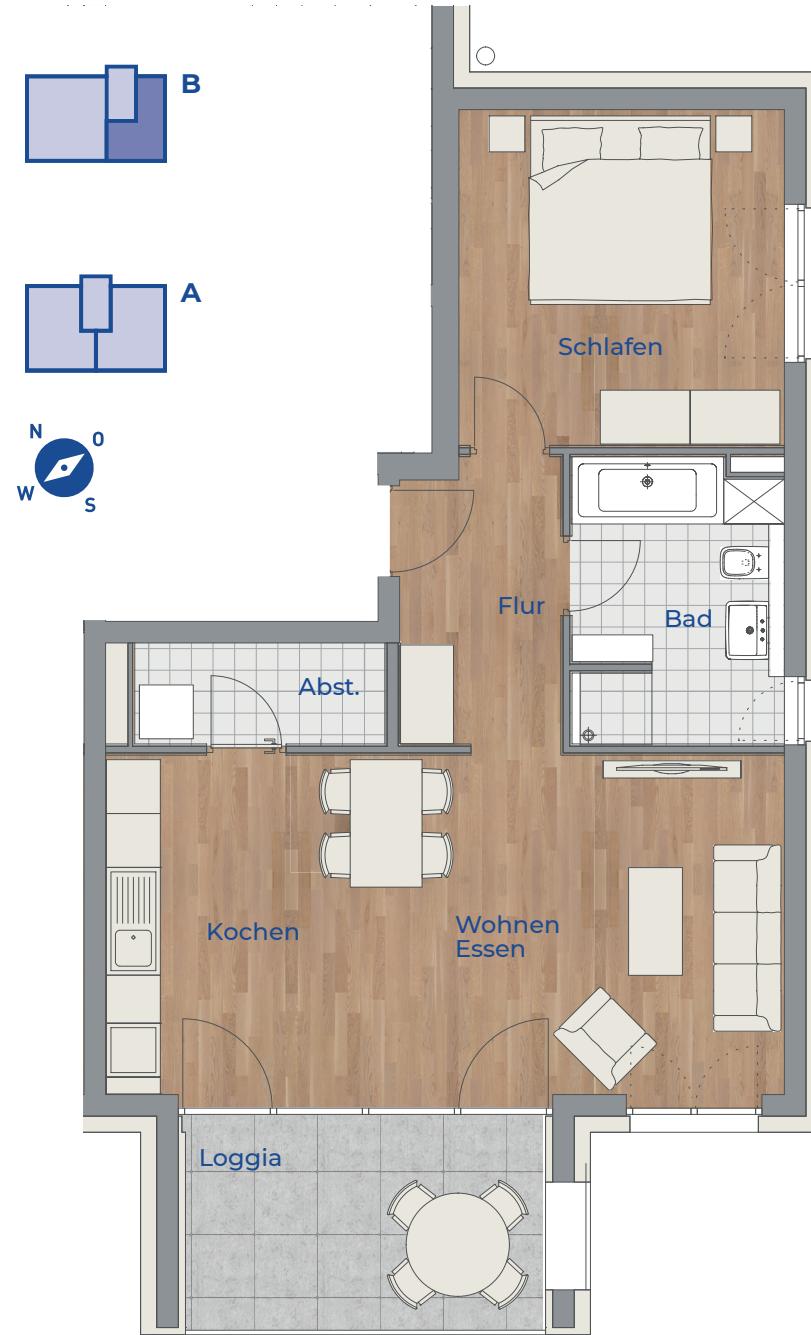
≈ 111,13 M²

WHG 8 Verkauft

Wohnen / Essen	32,22 m ²
Kochen	8,99 m ²
Schlafen	16,49 m ²
Kind / Arbeiten	10,47 m ²
Kind / Arbeiten	11,28 m ²
Bad	8,86 m ²
Abstellraum	2,49 m ²
Flur	12,92 m ²
Loggia	4,92 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	111,13 m ²



VERKAUFT

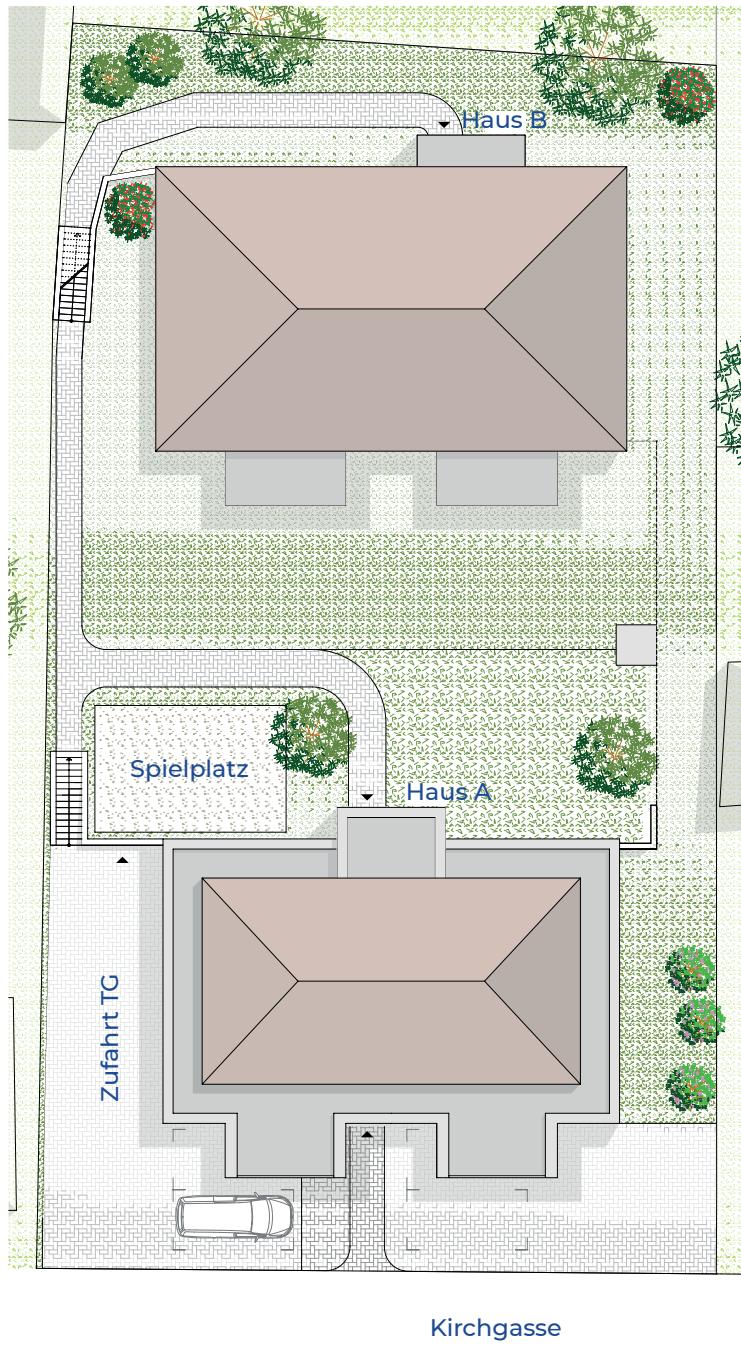


HAUS B

W^HG
9 & 11

1. OG & 2. OG
2 ZIMMER
≈ 62,35 M²

Wohnen / Essen	21,60 m ²
Kochen	7,38 m ²
Schlafen	13,67 m ²
Bad	6,41 m ²
Abstellraum	3,10 m ²
Flur	5,27 m ²
Loggia	4,92 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	62,35 m ²



KIRCHGASSE 11 a & b

Unser Bauvorhaben auf einen Blick

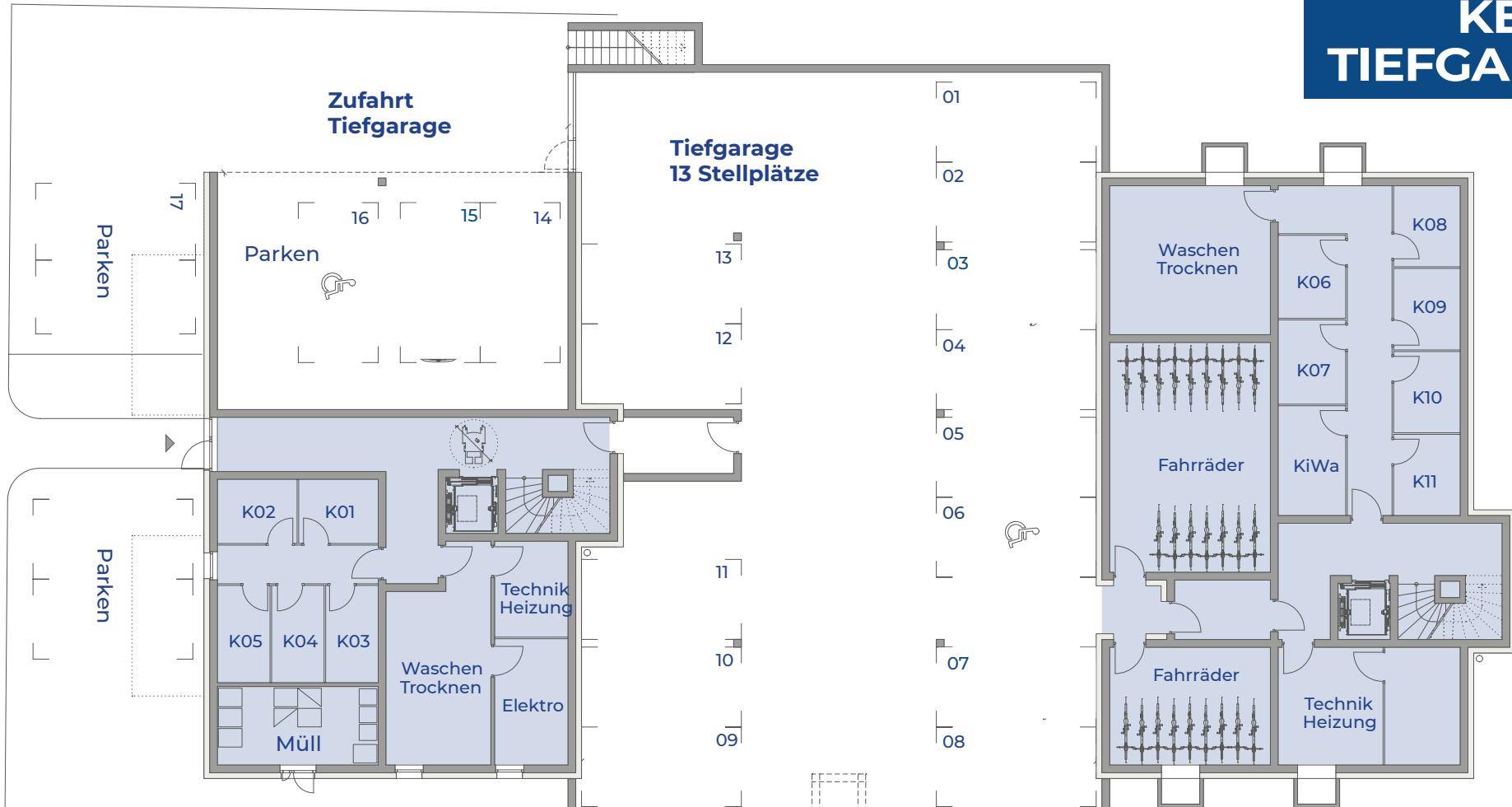
In Heitersheim ließ es sich schon immer gut leben und das ist auch jetzt noch so. Zunächst waren es die Römer, die sich im Jahr 10 n.Chr. niederließen und etwa 250 Jahre blieben. Später kamen die Johanniter, deren Ära 1806 endete. Heute genießt Heitersheim einen guten Ruf als besonders lebenswerter Wohnstandort und auch die weiteren Aussichten für die Zukunft stimmen heiter.

In der beliebten, nahe bei Müllheim und Bad Krozingen, zwischen Freiburg und Basel gelegenen Stadt entstand ein anspruchsvoll gestaltetes Ensemble aus zwei Wohnhäusern. In Innerortslage, in der Nähe von Rathaus und Einkaufsmöglichkeiten.

Mit einer stimmigen Gesamtkonzeption und mit Wohnungen für unterschiedliche Ansprüche. Gestaltet in klaren Formen und mit unverwechselbarer Linie. Und ganz wichtig: mit genügend Platz zwischen den beiden Häusern. Erfüllen Sie jetzt in der Kirchgasse 11 in Heitersheim Ihren Wohnungswunsch.

KELLER TIEFGARAGE

KIRCHGASSE



Die Tiegarage mit Einzelstellplätzen ermöglicht einen bequemen und barrierefreien Zugang zu den Aufzügen und somit zu allen Wohnungen.

Im Untergeschoss befinden sich auch die Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sowie die Müllsammelräume und die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Abstellräume.



20 STANDARDAUSSTATTUNG BADEZIMMER/WC





Martina Müller
Gesellschafterin/ Vertriebsleitung



Caroline Müller
Vertrieb

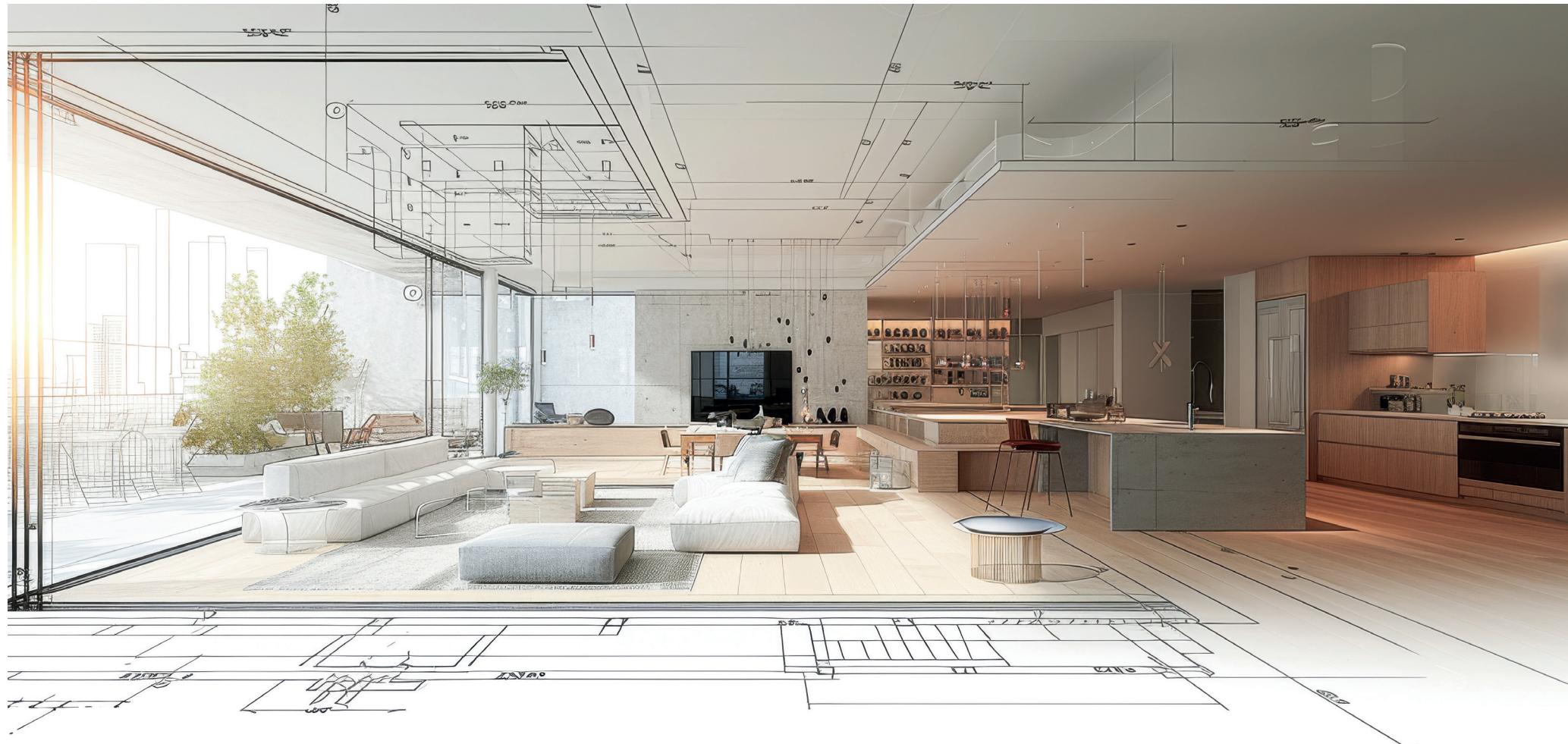


Daniela Brada
Projektleitung

*„Wir entwickeln und verkaufen nachhaltige, stilvolle Immobilien in den schönsten Lagen des Schwarzwalds.
Unser Ziel: Aus Wohnraum echte Lebensräume schaffen, Orte, an denen Sie sich zuhause fühlen und Ihre Traumwohnung Realität wird.“*

Stand 11.2025

ENTWICKELN · GESTALTEN · REALISIEREN



Für den Inhalt dieses Exposé sind nur die bis zum Exposé-Erstellungszeitraum bekannten Sachverhalte maßgebend. Eine Haftung für den Eintritt der Kosten-, Ertrags- und Steuerprognose sowie die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, kann nicht übernommen werden. Alle Angaben erfolgen im Auftrag des Verkäufers, wofür wir ebenfalls keine Haftung übernehmen.

Bei den Wohnflächenangaben handelt es sich um ca.-Flächen. Sie wurden gemäß Wohnflächenverordnung ermittelt. Terrassen- und Balkonflächen werden aufgrund Ihrer Ausrichtung, Lage, Nutzbarkeit, Aussicht, etc. mit 50% ihrer Grundfläche angesetzt. Geringfügige Maßabweichungen gegenüber den Bauvorlagen und dem Exposé sind möglich. Alle Illustrationen und die in den Grundrisse

und im Außengestaltungsplan dargestellten Möblierungen und Anordnungen von Kücheneinbauten haben lediglich beispielhaften Charakter und sind nicht Bestandteil des Angebots. Die im Exposé, der Visualisierung, Modell etc. abgebildeten Illustrationen, Ansichtszeichnungen, Außengestaltungspläne, Grundrisse, Beschreibung, Flächenangaben, etc. können von der tatsächlichen Ausführung

abweichen. Das Angebot ist freibleibend und vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen und technischer Umsetzung. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Dieses Exposé wurde im November 2025 erstellt und herausgegeben.



Beratung und Verkauf erfolgt durch die MB ImmoManagement GmbH
Tel.: 0761 - 76 99 80 88

EIGENTÜMER

MB Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG | Nelly-Sachs-Straße 1a | 79111 Freiburg
info@mb-immobiliengruppe.de | www.mb-immobiliengruppe.de

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Verkauf vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.