

Freiburg

# Voll vermietetes 6-Parteienhaus in Freiburg-Stühlinger

Objektnummer: 23022041



KAUFPREIS: 1.540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 390 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12.5 • GRUNDSTÜCK: 251 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23022041	Kaufpreis	1.540.000 EUR
Wohnfläche	ca. 390 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	12.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1912	Modernisierung / Sanierung	2011
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie- verbrauch	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.09.2033	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Die Immobilie



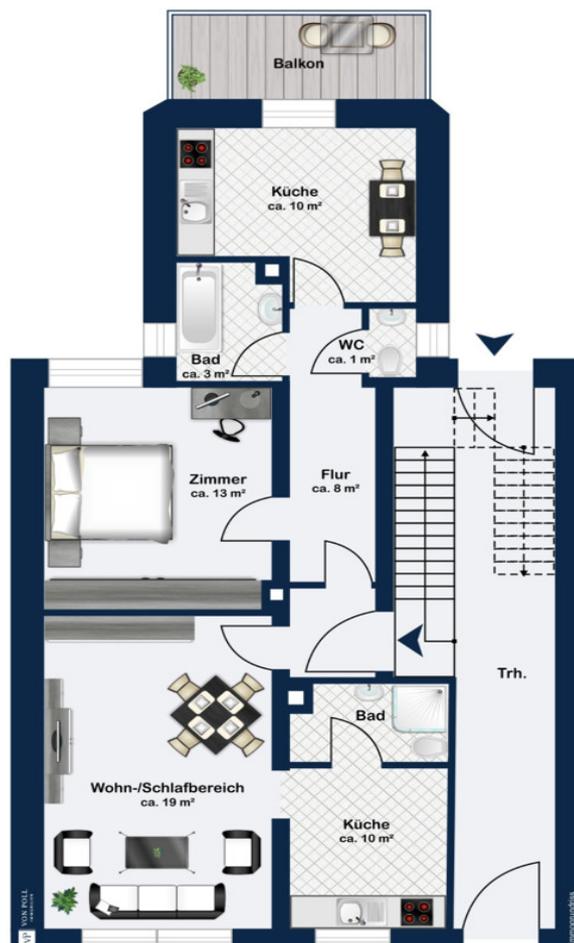
Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

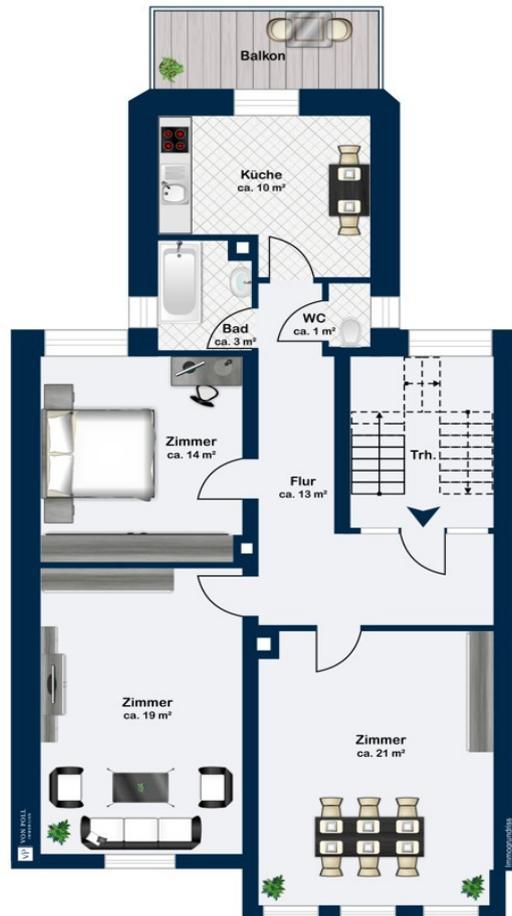
## Die Immobilie

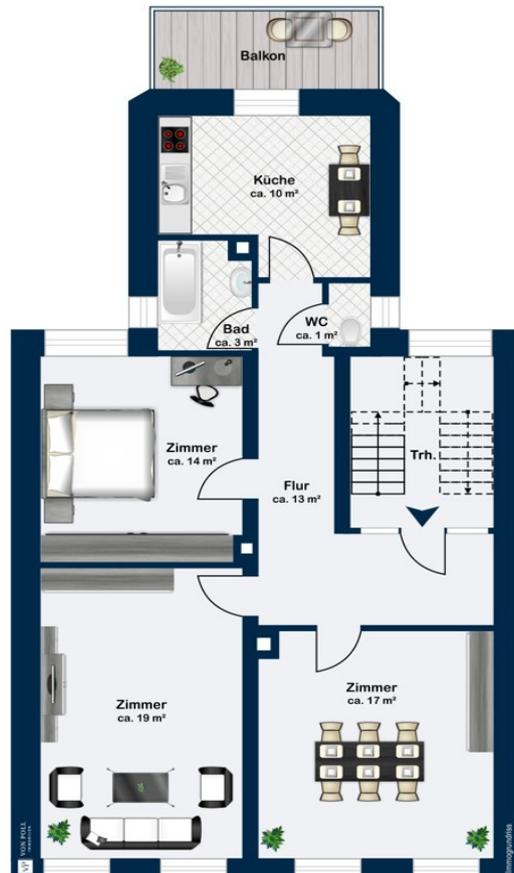


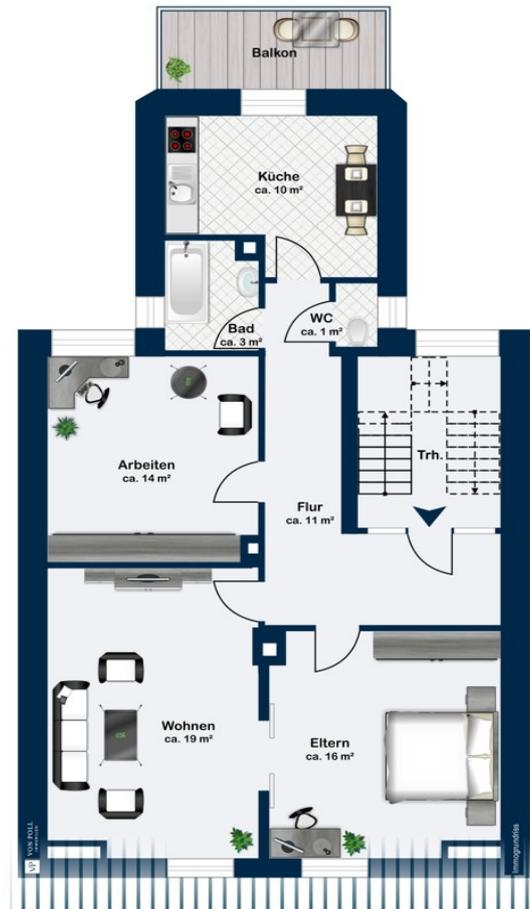
Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

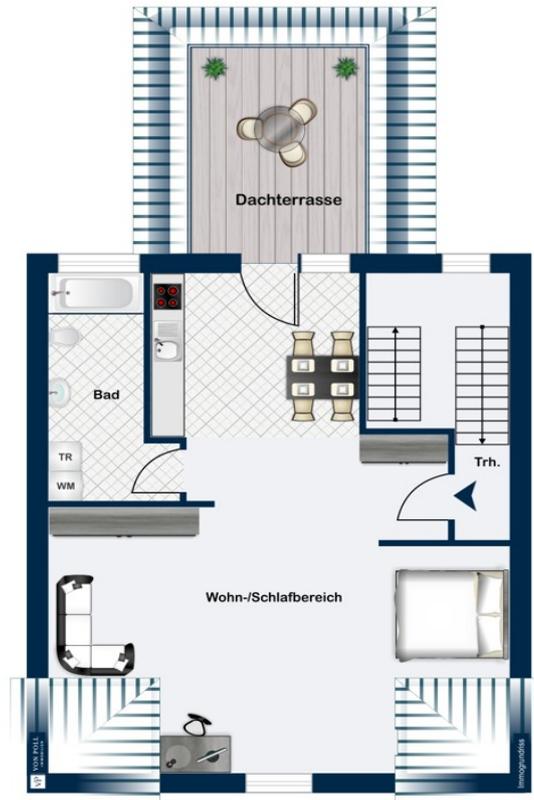
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in zentraler Lage im Stühlinger. Das Haus wurde im Jahr 1912 erbaut und befindet sich in einem modernisierten Zustand. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 390 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von ca. 251 m<sup>2</sup>. Das Haus besteht aus sechs Wohneinheiten und ist voll vermietet. Die solide Mieterstruktur sorgt für eine kontinuierliche Einnahmequelle. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und entspricht den üblichen Standards. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Die Zentralheizung wurde im Jahr 2012 eingebaut. Es handelt sich um eine Pelletheizung. Die Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumverteilung. Jede Wohnung verfügt über ausreichend Platz, um individuellen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Helle und freundliche Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die vorhandenen Fenster sorgen für ausreichend Tageslichteinfall. Das Mehrfamilienhaus eignet sich perfekt als solide Kapitalanlage. Die kontinuierlichen Mieteinnahmen bieten eine attraktive Renditemöglichkeit. Die solide Mieterstruktur sorgt für eine langfristige Sicherheit bei den Mieteinnahmen. Dank der bereits modernisierten Ausstattung sind keine sofortigen Renovierungsmaßnahmen erforderlich. Das Objekt ist für Kapitalanleger und Investoren gleichermaßen interessant. Die zentrale Lage und die gute Vermietung machen das Mehrfamilienhaus zu einer sicheren Investitionsmöglichkeit. Auch für Selbstnutzer bietet das Haus viele Möglichkeiten, da es ausreichend Platz für mehrere Parteien bietet. Aktuell ist die Wohnung im 3.OG nicht vermietet. Diese könnte der neue Eigentümer ggf. für sich selbst oder Angehörige nutzen. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein interessantes Angebot in einer zentralen Lage. Die moderne Ausstattung, die solide Mieterstruktur und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen das Mehrfamilienhaus zu einer attraktiven Investitions- und Wohnmöglichkeit. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Ausstattung und Details

Im Jahr 2012 wurde die Immobilie modernisiert und das DG mittels Holzständerwerk aufgestockt, welches den neusten Standards entspricht.

Hier entstand eine neue 1,5 Zimmer große Wohnung mit einer großen Dachterrasse.

Im Zuge dieser Modernisierung wurde die Heizung erneuert und auf eine Pellet-Zentralheizung mit neuem Karmin umgestellt.

Die Warmwasserversorgung in die Wohnungen, genauso wie die Bäder wurden erneuert.

Eine Wärmedämmung wurde an der rückwärtigen Fassade angebracht.

Es wurden neue Balkone angeständert.

Alle Einbauküchen, bis auf die im Dachgeschoss gehören in das Haus.

Die Wohnungen sind größtenteils mit Dielenböden ausgestattet.

Die Hausverwaltung wird aktuell von den Eigentümern selbst gemacht. Der neue Eigentümer ist somit frei in der Entscheidung ob und welche Hausverwaltung er zukünftig nehmen möchte.

Die Immobilie befindet sich im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung der Stadt Freiburg. Nähere Informationen diesbezüglich lassen wir Ihnen auf Wunsch gerne zukommen.

Seit 28. Juli 2020 gilt die Satzung der Stadt Freiburg i. Br. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Soziale Erhaltungssatzung "Stühlinger"). Nähere Informationen diesbezüglich lassen wir Ihnen auf Wunsch gerne zukommen.

Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Alles zum Standort

Freiburg ist eine Großstadt im süddeutschen Bundesland Baden-Württemberg. Zu den benachbarten Zentren gehören Karlsruhe und Basel. Im Stühlinger wohnt es sich zentrumsnah, umgeben von Bars und Kneipen. Zum Hauptbahnhof sowie zur Innenstadt sind es wenige Minuten zu Fuß. Dazu bietet der Stühlinger dynamischen Freiburgern stadtnahes Wohnen. Für alle Altersklassen geeignet sind die Unternehmungen im Stadtteil oder der näheren Umgebung. Die Dreisam ist wenige Gehminuten entfernt. Bildungseinrichtungen sind zahlreich vorhanden ebenso ist das kulturelle Angebot mit Theatern und Veranstaltungshäusern in unmittelbarer Nähe hervorzuheben. Cafés und Bars runden das Angebot ab und machen den Stadtteil zu einem beliebten urbanen Wohngebiet mit besonderem Flair. Besonders beliebt ist der Stühlinger Wochenmarkt, das E-Werk und das Theater der Immoralisten. Darüber hinaus verfügt der Stühlinger über verschiedene Kindergärten oder Schulen. In fußläufiger Entfernung befinden sich für die rund 16.000 Einwohner des Stadtteils verschiedenste Arten von Nahversorgungsmöglichkeiten. Besonders zuvorkommend für Pendler und Bewohner ist der rund 1 km entfernte Bahnhof, sowie die ca. 4,5 km entfernte Autobahn A 5. Der nächstgelegene Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg ist in nur 45 Fahrminuten zu erreichen.

Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23022041 - 79115 Freiburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)