

Freiburg

# Vermietetes 8-Parteienhaus in Freiburg St. Georgen

Objektnummer: 24022052



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 404 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 413 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

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

Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022052	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 404 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	24	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1966	Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas



Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

## Die Immobilie





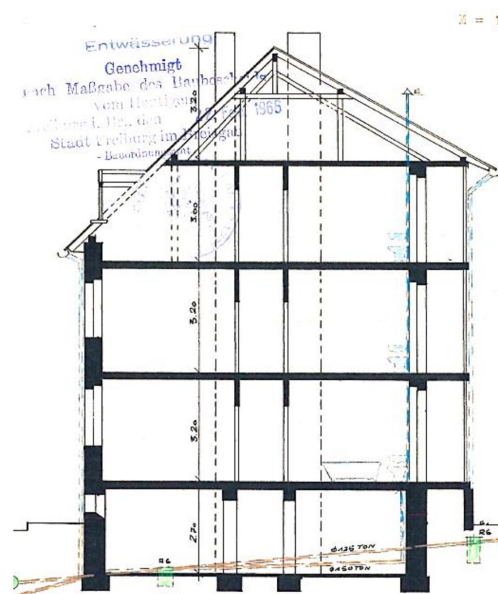
Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

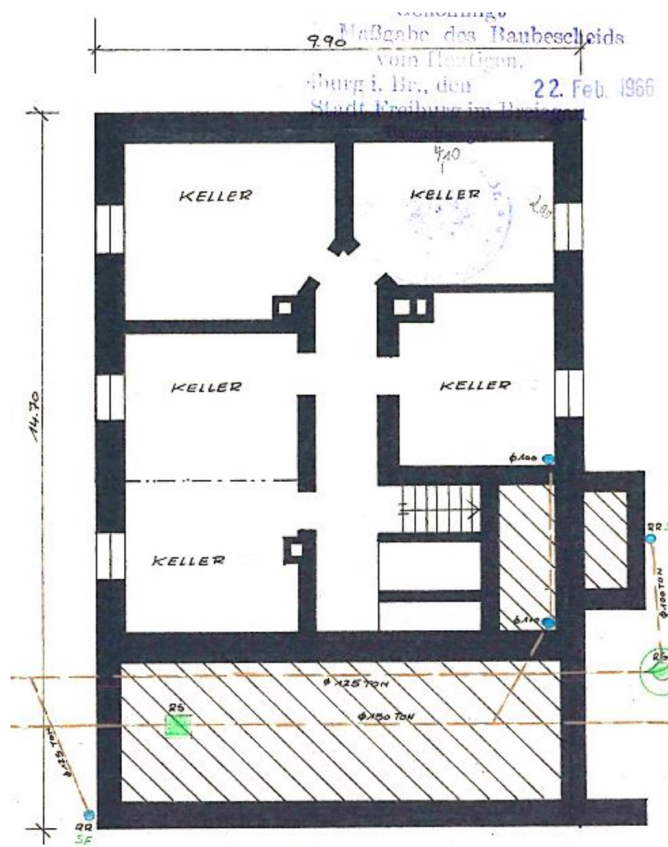
## Die Immobilie



Gebäudeschnitt Vorderhaus

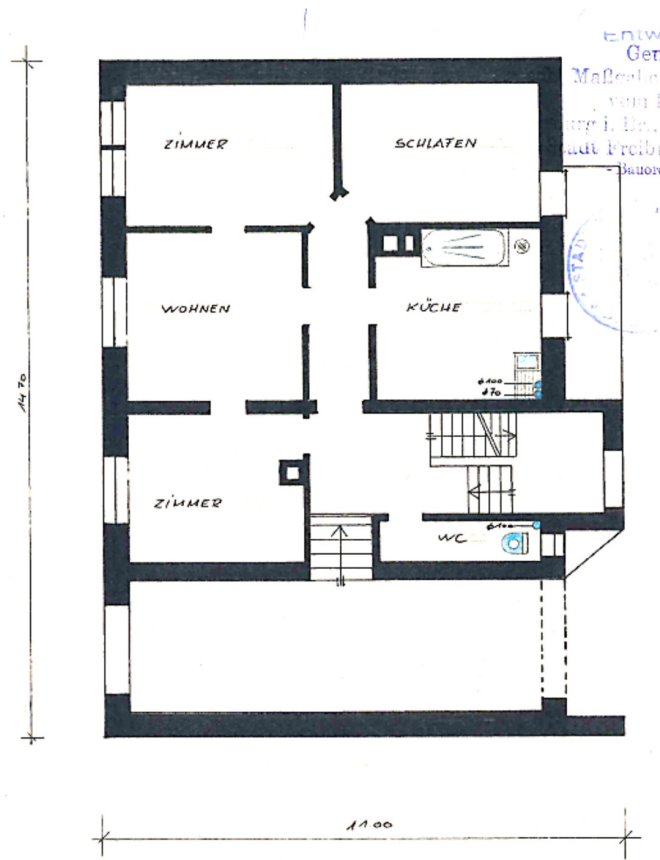
Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

## Grundrisse

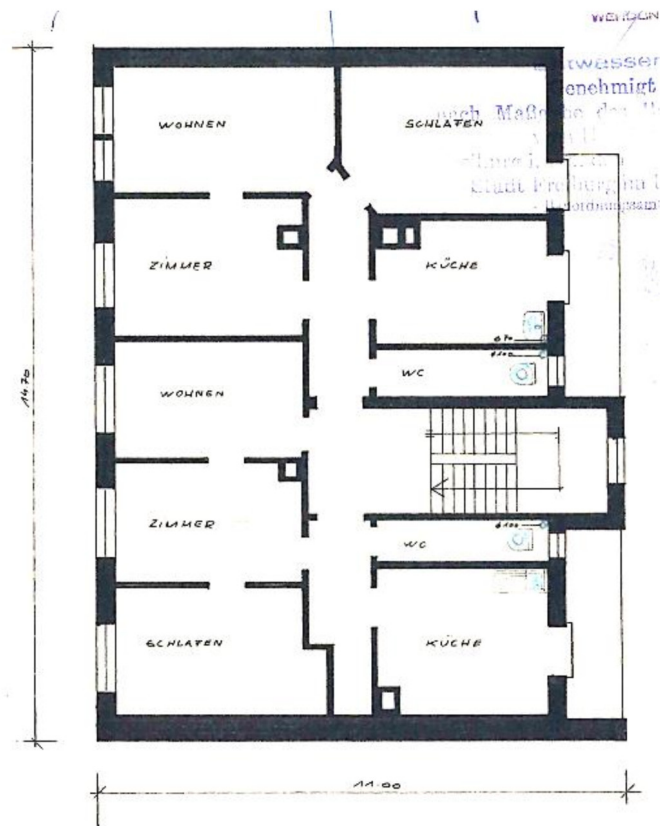


Kellergeschoss Vorderhaus

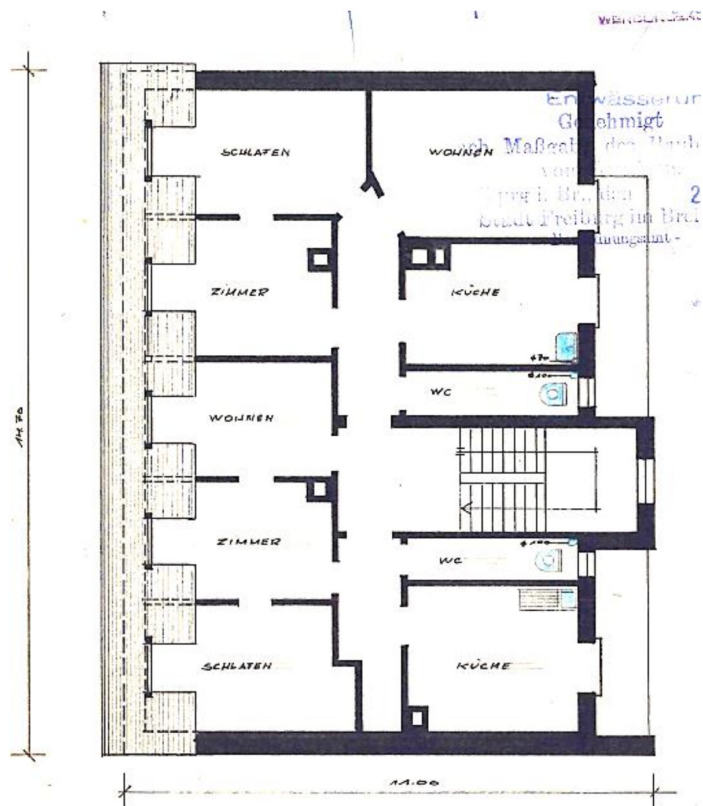




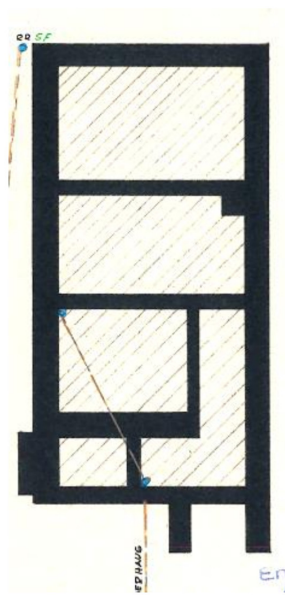
Erdgeschoss Vorderhaus



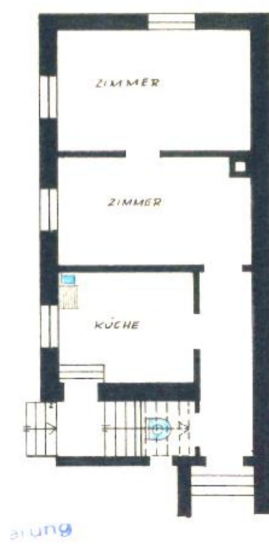
Obergeschoss Vorderhaus



Vorderhaus Ober- /Dachgeschoss

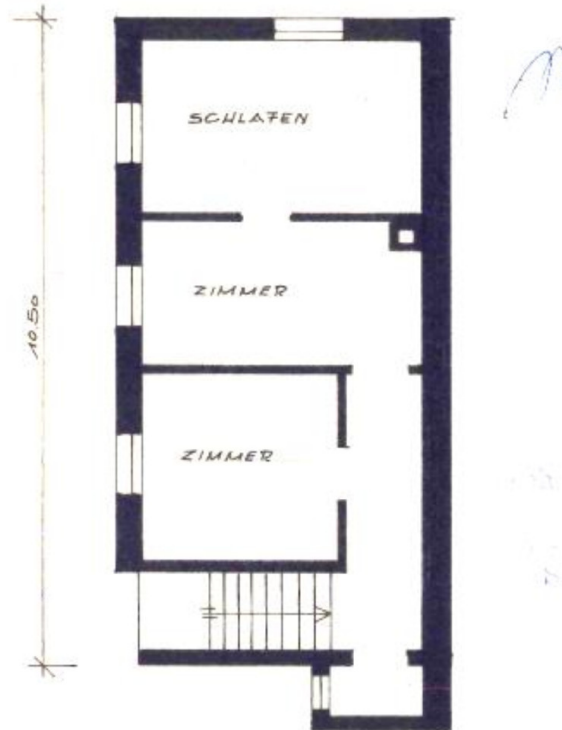


Kellergeschoss Hinterhaus



Erdgeschoss Hinterhaus





Obergeschoss Hinterhaus

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: 24022052 - 79111 Freiburg

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu unserem neuesten Angebot: Ein charmantes Wohnensemble bestehend aus einem Vorderhaus mit sechs Wohneinheiten und einem Hinterhaus mit zwei Wohneinheiten. Beide Gebäude bestechen durch ihre massive Bauweise und bieten hervorragende Investitionsmöglichkeiten. Details zu den Immobilien

**Vorderhaus:** Teilunterkellert Besteht aus sechs Wohneinheiten Eine Dachgeschosswohnung (sanierter Zustand) steht derzeit leer. Dem Exposé sind Fotos dieser Wohnung beigefügt.

**Hinterhaus:** Nicht unterkellert Besteht aus zwei Wohneinheiten

**Mietstatus:** Von den insgesamt acht Wohneinheiten sind sieben langfristig vermietet. Die Mieter genießen das angenehme Wohnklima und die zentrale Lage, was die Immobilie zu einer stabilen Kapitalanlage macht. Der durchschnittliche Quadratmeterkaltmietpreis beträgt 10 €, was ein attraktives Renditepotenzial bietet.

**Zustand der Immobilien:** Die Gebäude befinden sich weitestgehend in einem baujahrestypischen Zustand, was den charmanten Charakter und die Authentizität der Immobilien bewahrt. Es besteht kein akuter Sanierungsstau, sodass Sie sofort mit der Vermietung fortfahren können, ohne größere Investitionen tätigen zu müssen.

**Dachgeschosswohnung im Vorderhaus:** Die leerstehende Dachgeschosswohnung im Vorderhaus bietet eine wunderbare Gelegenheit, diese Wohnung zu einem angemessenen Quadratmeterpreis zu vermieten. Die beigefügten Fotos geben Ihnen einen Eindruck von den Gestaltungsmöglichkeiten dieser charmanten Wohnung. Die Wohnung wurde vor kurzem erst saniert.

**Investitionsvorteile:** Stabile Mieteinnahmen: Mit sieben von acht vermieteten Einheiten bietet die Immobilie stabile und verlässliche Mieteinnahmen.

**Langfristige Mieter:** Die Mieter wohnen langfristig in den Häusern, was für eine kontinuierliche Einnahmequelle sorgt.

**Potenzial für Mietsteigerungen:** Der aktuelle Quadratmeterkaltmietpreis von durchschnittlich ca. 10 € bietet noch Raum für Mietsteigerungen, insbesondere durch Modernisierungsmaßnahmen. Keine akuten Sanierungsmaßnahmen notwendig: Die Immobilien befinden sich in einem soliden Zustand ohne akuten Sanierungsstau.

Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

## Ausstattung und Details

Eckdaten der Immobilien:

Vorderhaus: Teilunterkellert mit sechs Wohneinheiten. Eine Dachgeschosswohnung steht aktuell leer.

Hinterhaus: Nicht unterkellert mit zwei Wohneinheiten.

Bruttogrundfläche: ca. 840 qm

Überbaute Grundfläche: ca. 225 qm

Geschossfläche: ca. 451 qm

Finanzielle Attraktivität:

Der Jahresrohertrag beträgt ca. 49.888,00 €, inklusive eines Leerstands im Dachgeschoss. Dies stellt eine hervorragende Renditemöglichkeit dar. Die Mieter genießen ein langfristiges Mietverhältnis mit einem durchschnittlichen Quadratmeterkaltmietpreis von 10 €, was für stabile Einnahmen sorgt.

Besondere Merkmale:

Keine Altlasten: Die Immobilie ist frei von Altlasten, was Ihnen eine sorgenfreie Investition ermöglicht.

Keine Baulasten: Es bestehen keine Baulasten, sodass Sie uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten haben.

Kein Denkmalschutz: Die Gebäude unterliegen keinem Denkmalschutz, was Ihnen Flexibilität bei Modernisierungen und Anpassungen bietet.

Optimale Raumnutzung: Mit einer überbauten Grundfläche von ca. 225 qm und einer Geschossfläche von ca. 451 qm ist die Nutzung des Grundstücks optimal ausgenutzt.

Zentrale Lage: Die Immobilie befindet sich in einer begehrten, zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Nutzungspotenzial:

Die leerstehende Dachgeschosswohnung im Vorderhaus bietet Ihnen zusätzliches Entwicklungspotenzial. Ob als attraktiver Wohnraum für neue Mieter oder als Erweiterung der bestehenden Nutzung – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Besonderheiten der Umgebung:

Das Wohnensemble liegt in einer lebendigen und gut angebundenen Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und bieten den Mietern eine hohe Lebensqualität.

Fazit:

Diese Immobilienkombination aus Vorder- und Hinterhaus bietet eine ausgezeichnete Investitionsgelegenheit. Mit stabilen Mieteinnahmen, dem Potenzial für Mietsteigerungen und der Möglichkeit, den Leerstand im Dachgeschoss zu nutzen, sichern Sie sich eine rentable Kapitalanlage.



Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Wohnensemble näher vorzustellen und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

Hinweis: Die beigefügten Fotos der Dachgeschosswohnung im Vorderhaus bieten Ihnen einen Einblick in die Gestaltungsmöglichkeiten und den aktuellen Zustand der Immobilie.

Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg

## Alles zum Standort

Freiburg St. Georgen: Eine charmante Lage für Ihre neue Immobilie St. Georgen ist ein malerischer Stadtteil im Südwesten von Freiburg im Breisgau. Bekannt für seine harmonische Mischung aus urbanem Flair und ländlichem Charme, bietet St. Georgen eine ausgezeichnete Lebensqualität und ist besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine historischen Fachwerkhäuser, idyllischen Weinberge und eine hervorragende Infrastruktur aus. Mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und Restaurants, Ärzten und Apotheken ist für den täglichen Bedarf bestens gesorgt. Darüber hinaus gibt es ein vielfältiges Freizeitangebot, darunter Sportvereine, Spielplätze und Spazierwege in der nahegelegenen Natur. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Innenstadt von Freiburg ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Die Straßenbahnlinie 3 sowie mehrere Buslinien verbinden St. Georgen schnell und bequem mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Stadtteilen. Für Pendler bietet die Nähe zur Autobahn A5 eine schnelle Anbindung in Richtung Basel und Karlsruhe. Ein besonderes Highlight von St. Georgen ist die Nähe zum Schwarzwald, der zu Ausflügen und Wanderungen einlädt. Die idyllische Lage am Fuße des Schönbergs bietet Naturliebhabern zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Zusammengefasst bietet Freiburg St. Georgen eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Lebensweise. Hier können Sie in einer ruhigen und grünen Umgebung wohnen und gleichzeitig alle Vorzüge der nahegelegenen Stadt Freiburg genießen.

**Objektnummer: 24022052 - 79111 Freiburg**

## Weitere Informationen

Dieses charmante Wohnensemble aus Vorder- und Hinterhaus stellt eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit dar. Mit seinen stabilen Mieteinnahmen, dem langfristigen Mieterbestand und dem Potenzial für Mietsteigerungen bietet es eine sichere und rentable Kapitalanlage. Die leerstehende Dachgeschosswohnung eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur Wertsteigerung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Bitte senden Sie uns als ersten Schritt eine Email mit Ihren Kontaktdaten und einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank zu. Wir bitten davon abzusehen das Grundstück auf eine Faust selbst zu betreten und die Privatsphäre der Bewohner zu bewahren.

Objektnummer: 24022052 - 79111 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)