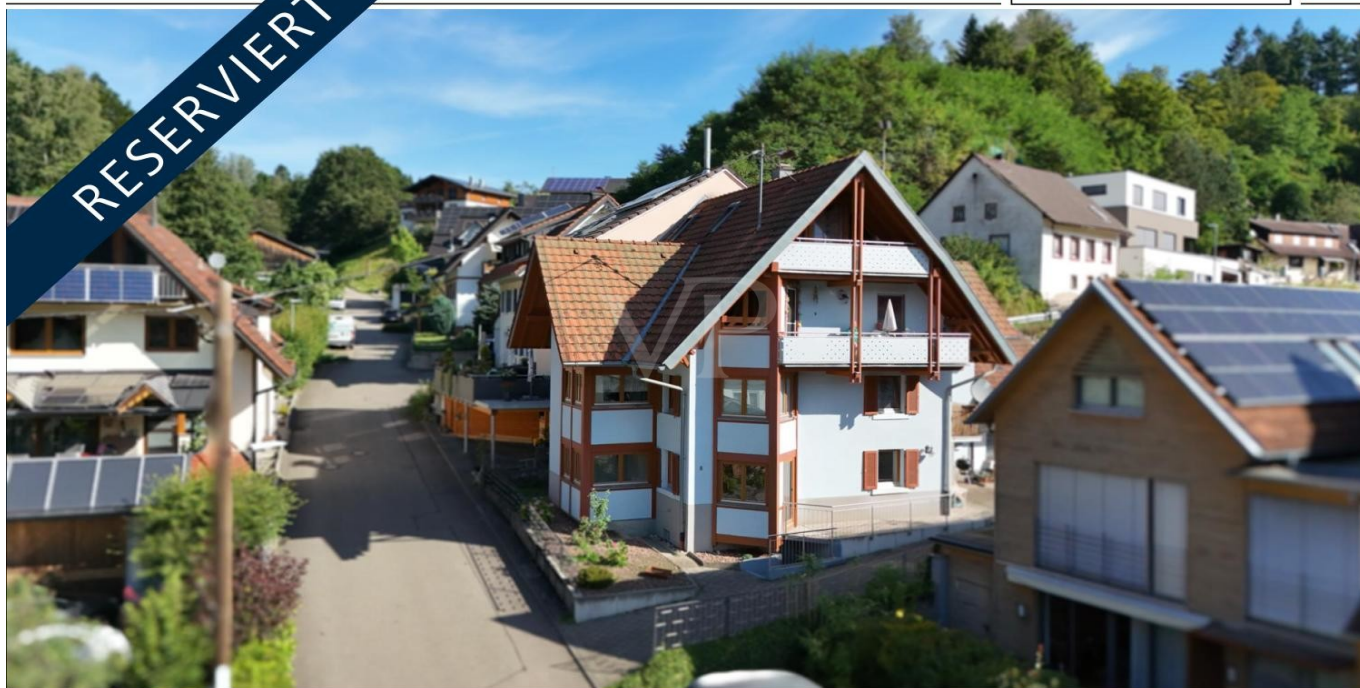


Elzach – Elzach

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen – ideal als Kapitalanlage

Número de propiedad: 24022067

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 252,38 m² • HABITACIONES: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 341 m²

Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

De un vistazo

Número de propiedad	24022067
Superficie habitable	ca. 252,38 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10.5
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	550.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 71 m ²
Características	Terraza, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Calefacción de distrito	Consumo de energía final	78.06 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	18.08.2024	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad



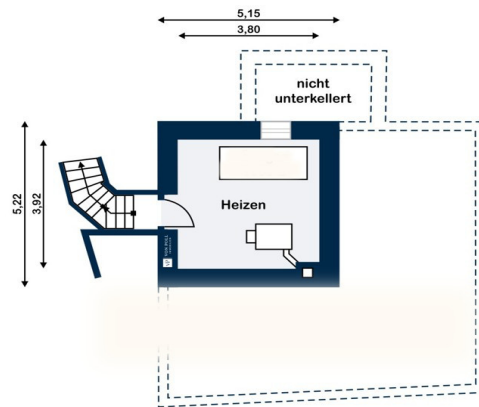
Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

La propiedad

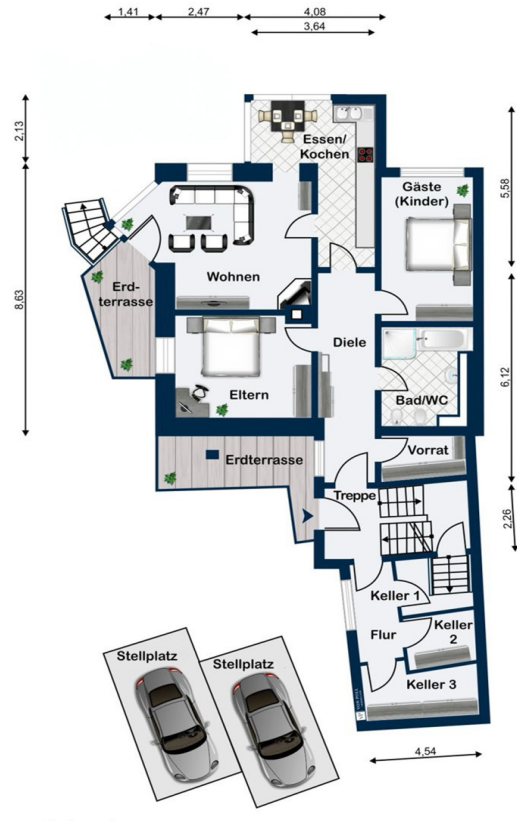


Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

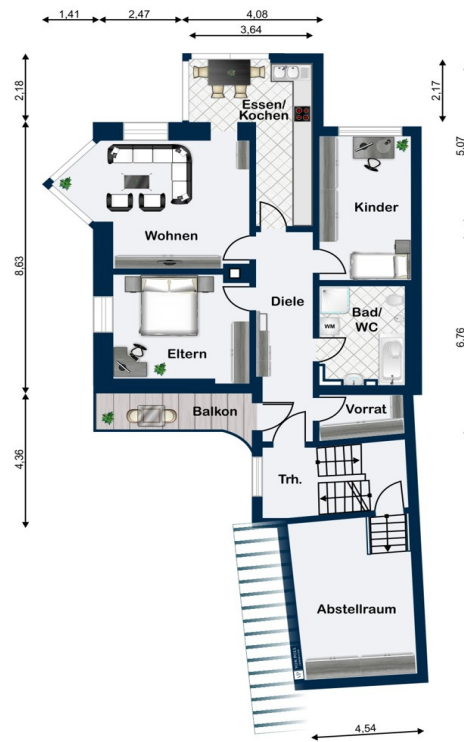
Planos de planta



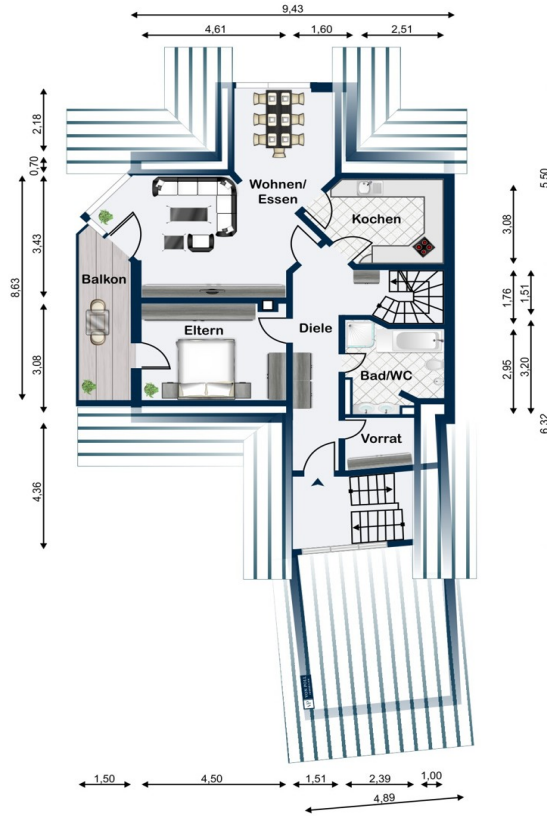
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Speicher

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

Una primera impresión

Das Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten wurde ursprünglich im 19. Jahrhundert errichtet und im Jahr 1995 umfassend saniert. Es wurden Teile zurückgebaut und Neue angebaut. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 341 m², im nördlichen Bereich ist das nächste Wohnhaus angebaut. Die insgesamt ca. 252,38 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Zugang. Jede der drei Wohnungen verfügt über 3,5 Zimmer, ein Badezimmer, eine Abstellkammer und eine eigene Terrasse oder Balkon. Zu jeder Einheit gehört ein eigenes Kellerabteil. Die Erdgeschoss-Wohnung bietet ca. 75,36 m² Wohnfläche sowie eine Nutzfläche von ca. 37,00 m². Derzeit ist sie nicht vermietet, was potenziellen Käufern die Möglichkeit bietet, ihre eigenen Mieter zu finden oder die Wohnung selbst zu nutzen. Die Kaltmiete betrug bis zum 31.07.24 560,00 Euro pro Monat. Bei Auszug wurde die Wohnung von den Vormietern renoviert. Bei einer Neuvermietung bietet sich hier ein Mietsteigerungspotential. Die Obergeschoss-Wohnung umfasst ca. 79,71 m² Wohnfläche und eine Nutzfläche von ca. 19,05 m². Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.08.24 auf 550,00 Euro. Die Warmmiete beläuft sich auf 630,00 Euro. Die Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung ist die größte der drei Einheiten und verfügt über ca. 97,11 m² Wohnfläche und ca. 15,29 m² Nutzfläche. Die Kaltmiete beträgt seit 01.08.24 690,00 Euro. Die Warmmiete beträgt 770,00 Euro pro Monat. Die Mieter bewohnen das Haus schon seit vielen Jahren und haben sich stets als sehr zuverlässig erwiesen. Im Jahr 2018 wurde die Immobilie modernisiert, wobei eine neue Heizung installiert wurde, die über Nahwärme von der Nahwärmegenossenschaft in Elzach betrieben wird. Im Erdgeschoss ist zusätzlich ein Ofen vorhanden. Ein separates Holzlagerabteil ist im Haus vorhanden. Die Ausstattungsqualität wird als normal und sehr gepflegt eingestuft. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide und angenehme Wohnmöglichkeit in einer ruhigen Wohngegend. Mit drei separaten Wohneinheiten und der Option auf Mietsteigerung bei Neuvermietung, könnte dieses Mehrfamilienhaus sowohl als Kapitalanlage als auch als familiäres Wohnkonzept interessant sein.

Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

Detalles de los servicios

Erdgeschoss-Wohnung: ca. 75,36 qm, Nutzfläche: ca. 37,00 qm,
aktuell nicht vermietet;

Kaltmiete bis 31.07.24 560,00 €/Monat, bei Neuvermietung Mietsteigerung möglich

Warmmiete 800,00 Euro/Monat

Obergeschoss-Wohnung: ca. 79,71 qm, Nutzfläche: ca. 19,05 qm

Kaltmiete bis 31.07.24 470,00 Euro; seit 01.08.24 550,00 €/Monat

Warmmiete 630,00 Euro

Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung: ca. 97,11 qm, Nutzfläche: ca. 15,29 qm

Kaltmiete bis 31.07.24 600,00 Euro; seit 01.08.24 690,00 €/Monat

Warmmiete 770,00 Euro

Wohnfläche gesamt: ca. 252,38 qm

Nutzfläche gesamt: ca. 71,34 qm

sehr geringe Nebenkosten dank moderner Heiztechnik

keine Bau- und Altlasten vorhanden

Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

Todo sobre la ubicación

Idyllisch gelegen im Herzen des Elztals präsentiert sich dieses attraktive 3-Parteienhaus in der charmanten Kleinstadt Elzach. Die ruhige Lage am Rande des Schwarzwaldes bietet eine perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und städtischer Infrastruktur. Das Elztal überzeugt mit seiner hervorragenden Anbindung: In nur 30 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die pulsierende Universitätsstadt Freiburg im Breisgau, ein Zentrum für Kultur, Bildung und Wirtschaft. Die Nähe zu Freiburg eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Arbeit, Studium und Freizeitgestaltung, ohne auf die Vorzüge des Landlebens verzichten zu müssen. Elzach selbst verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Das Elztal bietet zudem eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, von Wanderwegen und Radtouren bis hin zu kulturellen Veranstaltungen in den umliegenden Gemeinden. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Elztalbahn gewährleistet eine bequeme und umweltfreundliche Verbindung nach Freiburg und in die umliegenden Ortschaften. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Pendler und Familien, die das Beste aus Stadt und Land genießen möchten.

Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2024.
Endenergieverbrauch beträgt 78.06 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com