

Freiburg im Breisgau

# 10 Parteienhaus in Freiburg-Stühlinger

????????? ??????????: 24022022



???? ??????: 2.060.000 EUR • ??????????: ca. 610 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 396 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24022022	????? ???????	2.060.000 EUR
????????????	ca. 610 m <sup>2</sup>	????????	
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	??????????????????	
????? ??????????????	1943	??? ??????????? ???	
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 10000 EUR (????????)	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		?????????	????????
		??????????????	
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	??????, ??????????

???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	221.56 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.02.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????		

???????? ??: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ????????





???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ?????????



???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ?????????



???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ?????????





???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ?????????



???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ?????????





???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ?????????



???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ?????????





???????? ?????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ????????



???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ?????????





???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

??? ?????? ???????????

Aktuell stehen vier von zehn Wohnungen leer, sechs sind derzeit vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen ca. 3.775,00 Euro. Ein deutliches Mietsteigerungspotenzial ist vorhanden. Die Wohnungen weisen unterschiedliche Ausstattungsqualitäten auf. Die vier leerstehenden Wohnungen wurden bewusst noch nicht modernisiert, um dem neuen Eigentümer Handlungsspielraum zu lassen. Anfallende Reparaturen wurden stets erledigt, und das Haus war kontinuierlich vermietet. Die vermieteten Wohnungen sind in einem guten Zustand und wurden bei Mieterwechsel renoviert. Im Allgemeinen bedarf das gesamte Haus einer Anpassung an den aktuellen Energiestandard. Die Wohnungen verfügen über Gas-Etagenheizungen, die zum Teil bei Mieterwechsel erneuert wurden. Die Immobilie befindet sich im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung der Stadt Freiburg. Die aktuelle Mietaufstellung ist auf Anfrage erhältlich. Angaben zu gezahlten Kautionen oder zu Mietvertragslaufzeiten liegen vor, ebenso über die einzelnen Modernisierungs- und Reparaturarbeiten. Die Immobilie wurde im Mai 2023 von einem Sachverständigen auf Schadstoffe untersucht. Alle Ergebnisse waren negativ. Das Gutachten kann bei Bedarf auf Nachfrage gerne vorgelegt werden.

??????? ????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

???????????????? ???? ??????????

Es handelt sich weitestgehend um grundrissidentische 3-Zimmer-Wohnungen. Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller weist einen baujahrestypischen, relativ trockenen Zustand auf.

Aktuell sind die Fahrradstellplätze vor dem Haus in Richtung Straße. Es würde sich anbieten, diese nach hinten in den Hof zu verlegen, um vor dem Haus mehr Platz als Stellfläche zu schaffen.

Die Wohnlage ist besonders für Studenten oder Mitarbeiter der Uniklinik interessant. Aufgrund der Grundrisse sind die Wohnungen auch für Wohngemeinschaften interessant. Aktuell sind auch zwei der vermieteten Wohnungen an WGs vermietet.



???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

??? ??? ??? ????????????

Die Ferdinand-Weiß-Straße bietet ein ruhiges und doch zentral gelegenes Wohnviertel im Süden von Freiburg im Breisgau. Eingebettet zwischen malerischen Grünflächen und den Annehmlichkeiten der Stadt, ist diese Straße ein beliebtes Ziel für Familien, Berufstätige und Naturbegeisterte gleichermaßen. Grüne Umgebung und Erholungsmöglichkeiten Die Ferdinand-Weiß-Straße liegt in unmittelbarer Nähe des Seeparks, einem weitläufigen Naherholungsgebiet mit einem See, Spazierwegen und Spielplätzen. Die umliegenden Grünflächen bieten Raum für Outdoor-Aktivitäten, Joggen, Radfahren und entspannte Stunden in der Natur. Die Nähe zum Schlossberg ermöglicht auch Ausflüge in den nahegelegenen Schwarzwald. Hervorragende Anbindung und Infrastruktur Trotz der idyllischen Lage ist die Ferdinand-Weiß-Straße gut an die Innenstadt von Freiburg angebunden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Straßenbahnen und Bussen ist das Stadtzentrum schnell und bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe und sorgen für eine optimale Infrastruktur. Vielfältige Wohnmöglichkeiten und Lebensqualität Die Ferdinand-Weiß-Straße bietet eine vielfältige Auswahl an Wohnmöglichkeiten, darunter moderne Apartmentkomplexe, charmante Reihenhäuser und gepflegte Einfamilienhäuser. Die ruhige Atmosphäre und das grüne Umfeld schaffen eine hohe Lebensqualität und machen die Straße zu einem beliebten Wohnort für Menschen jeden Alters. Kulturelle Highlights und Freizeitangebote In unmittelbarer Nähe der Ferdinand-Weiß-Straße befinden sich kulturelle Einrichtungen wie das Planetarium und das Botanische Institut, die interessante Ausflugsziele für Familien und Bildungseinrichtungen sind. Die Nähe zur Freiburger Innenstadt bietet zudem eine Fülle von Restaurants, Geschäften und kulturellen Veranstaltungen für abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten. Die Ferdinand-Weiß-Straße vereint die Vorzüge einer grünen Umgebung mit der Nähe zur Stadt und bietet somit eine ideale Kombination aus Lebensqualität und urbanem Lebensstil in Freiburg im Breisgau.

??????? ???????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 221.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1943. Die Energieeffizienzklasse ist G. Investieren Sie in diese attraktive Kapitalanlage! Dieses 10-Parteienhaus bietet eine solide Rendite und langfristige Stabilität. Mit einer vielfältigen Auswahl an Wohnungen und zusätzlichem Potenzial im Dachgeschoss ist diese Immobilie eine lohnende Investition. Die massiv gebaute Struktur, separaten Kellerabteile und Parkplätze vor dem Gebäude bieten den Mietern Komfort und Bequemlichkeit. Mit einem Gesamtpreis von 2.100.000,00 € und der Möglichkeit einer ausführlichen Mietaufstellung auf Anfrage, ist diese Immobilie eine attraktive Option für Investoren, die langfristige Einnahmen und Werterhaltung suchen.

???????? ??????????: 24022022 - 79106 Freiburg im Breisgau

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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