

Elzach – Elzach

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen – ideal als Kapitalanlage

????????? ??????????: 24022067

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 252,38 m<sup>2</sup> • ?????????: 10.5 • ?????? ????: 341 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

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

???????? ??????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24022067
????????????	ca. 252,38 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	10.5
?????????????? ???	6
????????????	
????????????	3
????? ??????????????	1995
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	550.000 EUR
???????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2018
?????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????	ca. 71 m <sup>2</sup>
???????	
?????????	?????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

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

????????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
????????????	????????????	????????????	
????? ????????????	?????????????????	????????	78.06 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	18.08.2024	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????? ????????	?????????????????	
	?????????????	?????????????	

??????? ???????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????



??????? ???????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????



???????? ??????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

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



??????? ????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????





??????? ????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????



??????? ????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????



??????? ???????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????



??????? ???????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????



??????? ???????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????



??????? ???????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????



??????? ???????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????



??????? ???????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????





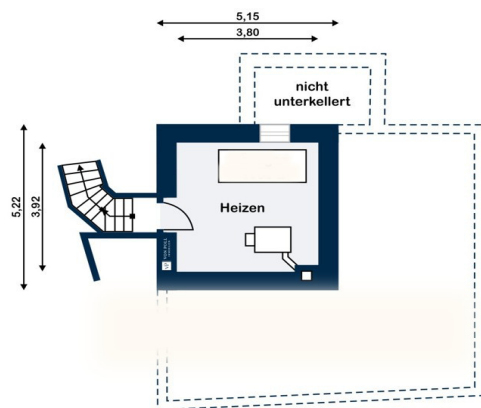
??????? ?????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

?? ????????

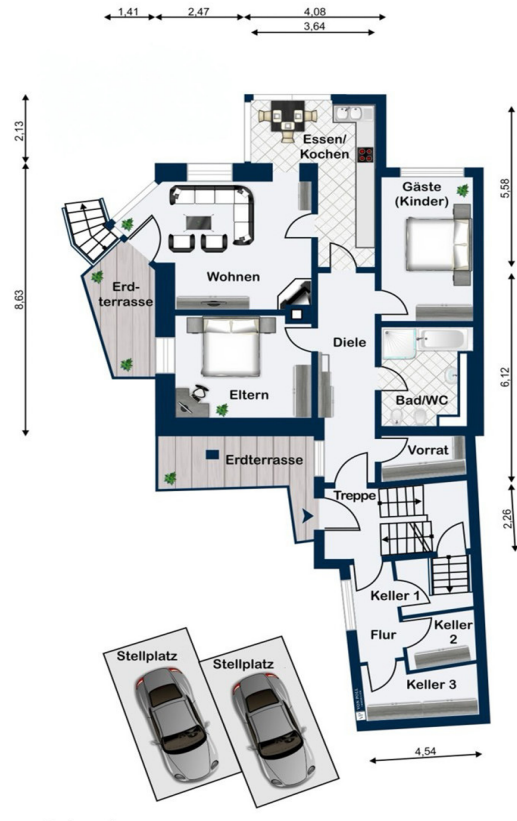


??????? ???????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

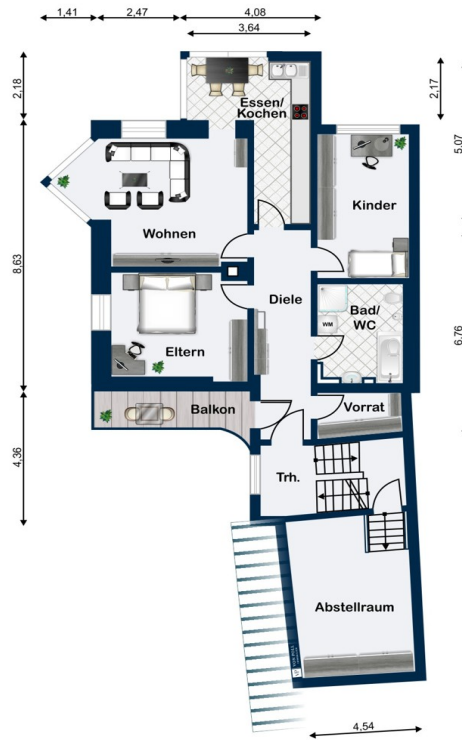
???????



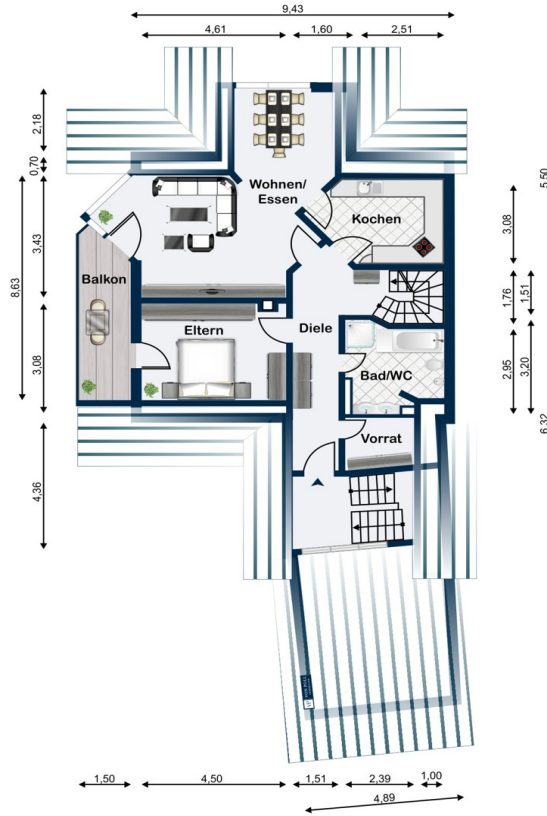
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Speicher

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

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

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 m<sup>2</sup>, im nördlichen Bereich ist das nächste Wohnhaus angebaut. Die insgesamt ca. 252,38 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Nutzfläche von ca. 37,00 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Nutzfläche von ca. 19,05 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 15,29 m<sup>2</sup> 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.

??????? ?????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

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

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



??????? ?????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

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

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.

??????? ?????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.06 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die  
Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ??????????: 24022067 - 79215 Elzach – Elzach

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

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

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)