



Objektnummer 2615

## Freiburg - Das ist Ihre Gelegenheit! Historischer Altbau 1224 - Kernsaniert - Garagen

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>3.200.900,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>93.015,60 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Provisionsfrei, da direkt vom Eigentümer inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>641,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>655,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>16,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>6,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>641,0 m<sup>2</sup></b>

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



## Wir leben unsere Leidenschaft

<b>Baujahr</b>	<b>1224</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage,</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nordost</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>30.07.2024</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>111,40</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Das Anwesen, Schauinslandstraße 39, liegt direkt im Ortskern auf der Sonnenseite von Günterstal Freiburg.**

**Hier befinden sich in direkter Nähe Bäcker, Cafés und Gaststätten mit einfacher, bis gehobener Küche und der Hofladen des Freiburger Klosters. Für den täglichen Bedarf ist also bestens gesorgt.**

**Die Haltestelle der Straßenbahn befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gebäudes. Von hier aus erreichen Sie das Freiburger Zentrum, mit der Linie 2 in ca. 10 Minuten**



## Objektbeschreibung

*Mitten im Günterstäler-Ortskern befindet sich dieses Kleinod eines Historischen Altbaus, dessen Ersterwähnung auf das Jahr 1224 datiert werden kann. Mit Akribie und Liebe zum Detail wurde hieraus im Jahre 2012 ein kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in bester Lage. Alle Wohnungen wurden mit Eichenparkettböden ausgestattet, die Bäder in Weiß und Grau gehalten. Die gesamte Elektroinstallation wurde 2012 ebenso erneuert wie das Rohrleitungssystem. In Summe betrachten wir ein Haus in Technik und Ausstattung ca. 10 Jahre alt, jedoch in bezauberndem Gewand des Mittelalters.*

*Alle Wohnungen sind, ohne Aufwand, an ordentliche Mieter gut und sicher vermietet, so dass Sie heute ein gutes Mieterklientel übernehmen können.*

*Die Jahresmieteinnahmen inkl. Garagenanmietung der 6 Wohneinheiten belaufen sich auf 113.228,-- EUR kalt.*

*EG links - ca. 114 m<sup>2</sup>*

*EG rechts - ca. 28 m<sup>2</sup>*

*1.OG links - ca. 116 m<sup>2</sup>*

*1.OG rechts - ca. 89 m<sup>2</sup>*

*DG links - 153 m<sup>2</sup>*

*DG rechts - 141 m<sup>2</sup>*

*Nutzfläche - 113 m<sup>2</sup>*

*2x Schuppen*

*Kellerabteile*

*2x Abstellräume*

## Ausstattung

*Das gesamte Wohnhaus wurde im Jahre 2012 wie folgt saniert:*

*Dach mit Dämmung*

*Blechwerk und Rinnen*

*Elektroinstallation*

*Fenster (Holz - ISO Glas)*

*Leitungen für Heizung, Warm und Kaltwasser (ab Keller)*

*Fassade Verputzt*

*Treppenstufen geschliffen und versiegelt*

*Jede Wohnung wurde neu ausgestattet:*

*Bad mit weißen und grauen Fliesen,*

*Eiche Parkettböden,*

*Elektrik,*

*Gas Etagen-Heizungen,*

*Großen Balkonen und Terrassen*

*Wandaufbauten in Rauputz*

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



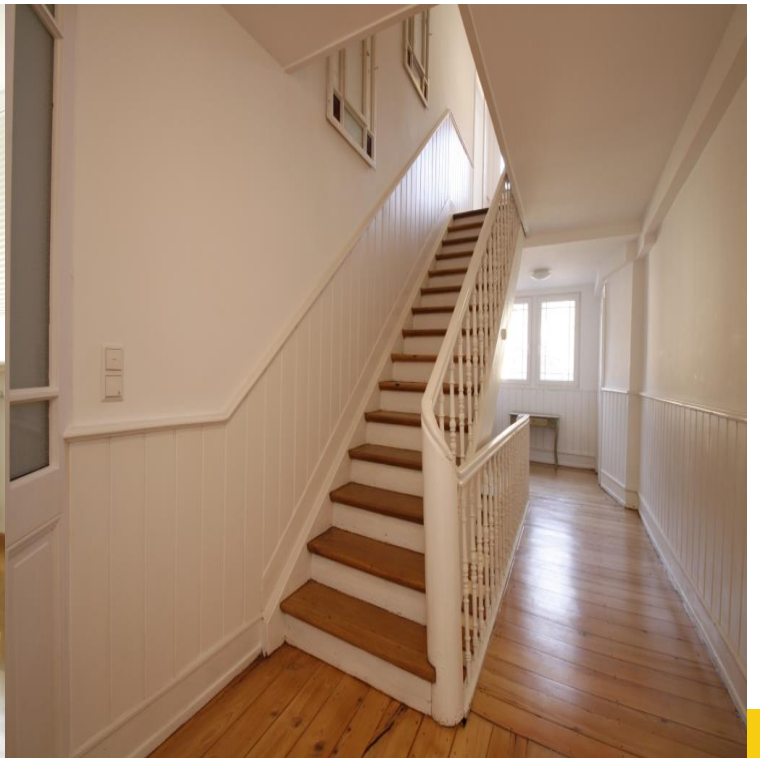
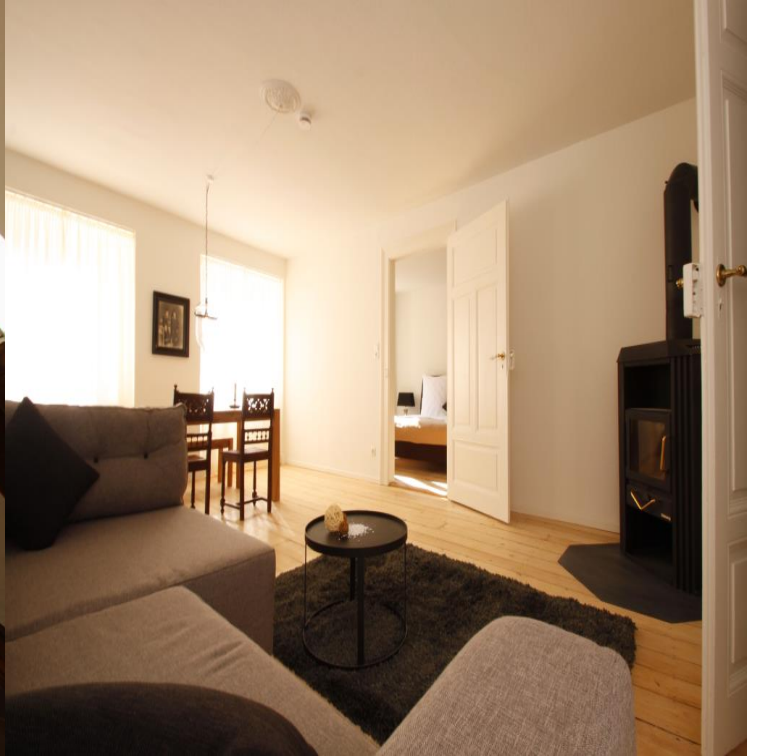
Wir leben unsere Leidenschaft

**Sonstiges**

*Inklusive 6x Garagen und 1x Außenstellplatz*

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)