



Objektnummer 2764

Freiburg - Einzigartige Investmentchance mit enormem Wertsteigerungspotenzial in Freiburg-Ebnet!

Eckdaten

Kaufpreis

1.650.000,00 €

Provision

3,57% Maklercourtage inkl. MwSt.

Courtagehinweis

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) wird dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrag) zugerechnet. Dies stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer dar. Die Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. Alle Angaben sind ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem Auftraggeber im Alleinauftrag handeln, zur Verfügung gestellt worden sind. inkl. MwSt.

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

Wohnfläche	399,0 m²
Grundstücksfläche	390,0 m²
Anzahl Zimmer	20,0
Anzahl Schlafzimmer	20,0
Anzahl Badezimmer	7,0
Teilbar ab	399,0 m²
Baujahr	1900
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Pellets
Wasch / Trockenraum	
Abstellraum	
Dachboden	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.04.2035
Energiebedarf	275,60

Objektbeschreibung

Lage

Die idyllische Ortschaft Ebnet, ein östlicher Stadtteil von Freiburg mit eigener Ortsverwaltung, liegt zwischen der Dreisam (Fluss) und dem Südhang des Rosskopf. Durch Ebnet fließt der Eschbach und mündet beim Ebnetter Schloss in die Dreisam. Ebnet, auch das Dreisamtal genannt, und die Umgebung haben eine Reihe von Sehenswürdigkeiten zu bieten mit Aussichtspunkten, Badeseen, Burgruinen, Freizeitbäder, Museen, Themen- und Erlebnispfade und mehr. Viele dieser Sehenswürdigkeiten vermitteln einen interessanten Einblick in historische, kulturelle oder wirtschaftliche Geschichte.

Der Stadtteil ist verkehrstechnisch außerordentlich gut angebunden. Durch die Tunnelanlagen der B31 Ost gelangt man in wenigen Fahrminuten in die Freiburger Innenstadt, auch ist der nahegelegene Schwarzwald schnell zu erreichen. In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV. Die nächste Haltestelle der Strassenbahn liegt in Freiburg Littenweiler.

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie investieren in eine Immobilie, die nicht nur durch eine stabile Mieterstruktur überzeugt, sondern auch das Potenzial für eine signifikante Wertsteigerung bietet. Dieses seltene Objektangebote der Sauer Immobilien GmbH, ein ehemaliges, charmantes Gasthof mit Hotelbetrieb ist eine Rarität!

Eine attraktive Kapitalanlage in Freiburg – Stadtteil Ebnet. Profitieren Sie von einer stabilen Mieterstruktur und langfristigen Renditechancen. Diese Investitionsmöglichkeit bietet Ihnen regelmäßige Einnahmen dank durchdachter Grundrisse und optimaler Aufteilung und generieren eine Jahresnettowarmmiete bei Vollvermietung in Höhe von 103.920,00 Euro.

Die Umstellung auf Ferienwohnungsvermietung bietet Ihnen eine einzigartige Chance, den Ertrag drastisch zu steigern. Freiburg zieht jährlich unzählige Touristen, Geschäftsreisende und Studierende an – ein unerschöpfliches Reservoir potenzieller Gäste. Die großzügige Raumaufteilung bietet perfekte Bedingungen für eine Umwandlung in ein erfolgreiches Ferienwohnkonzept.

Mit mehreren individuell gestalteten Zimmern eignet sich das Objekt nun ideal für Studierende oder junge Berufstätige, die in einer gemeinschaftlichen Wohnform leben möchten. Die Wohnungen im Erdgeschoss wurden im Jahr 2015 von Gaststätte in Wohnraum umgenutzt und komplett renoviert, die oberen zum Teil erneuert. Das gesamte Objektangebot befindet sich in einem guten Zustand. Eine neue Pelletheizung wurde im Jahr 2024 ausgetauscht.

Diese Immobilie befindet sich auf einem großen Grundstück und bietet eine großzügige Wohn-/Nutzfläche von ca. 530 m². Das Haus ist teilunterkellert mit insgesamt 2 Kellerabteilen.

Insgesamt verfügt das gepflegte Mehrfamilienhaus über 20 Apartments vom Erdgeschoss bis zum Dachboden sowie besteht wertvolle Ausbaureserve im Dachboden, die Potenzial für zusätzliche Mansardenzimmer bietet und somit die Möglichkeit zur weiteren Wertsteigerung.

Es erwarten Sie helle Zimmer mit guter Aufteilung für eine optimale WG Nutzung. Bis auf drei sind alle Zimmer gut und sicher vermietet.



Ausstattung

Warum Sie dieses Objekt erwerben sollten:

- **Attraktive Lage in Freiburg-Ebnet – beliebt bei Touristen, Studierenden und Geschäftsreisenden.**
- **Evtl. Ferienwohnungsvermietung – erhebliches Renditepotenzial.**
- **Tolle Raumaufteilung & helle Wohnungen – ideal für kurzfristige oder langfristige Vermietung.**
- **Standardisierte, aber gepflegte Wohneinheiten mit zusätzlichem Ausbaupotenzial.**
- **Zukunftssicheres Investment in eine stark nachgefragte Region.**

Erläuterung zum Wohnraumkonzept:

EG bestehend aus 2 Wohnungen mit jeweils separaten Eingängen:

- 1 Zimmer mit einer Wohnküche und einem modernen Tageslichtbad mit Dusche.
- 3 Zimmer mit Diele, einer großen Wohnküche, einem gemeinschaftlichen Tageslichtbadezimmer mit zwei Waschbecken sowie einem separatem Wasch-/ und Trockenraum.
- Diese Etage ist komplett vermietet mit einer derzeitigen Mieteinnahme von 2.250,00 Euro

1.OG bestehend aus

- 1 Zimmer und einem eigenen Tageslicht Badezimmer mit Wanne und WC
- 2 weitere Zimmer mit einem eigenen Badezimmer sowie einer kleinen Pantryküche
- 4 weitere Zimmern bestehend aus einer Gemeinschaftsküche mit Zugang zum Tageslicht Bad sowie ein separates WC
- Diese Etage ist, bis auf ein Zimmer, komplett vermietet mit einer derzeitigen Mieteinnahme von 2.588,00 Euro

2.OG bestehend aus

- 2 Zimmer mit einem Innenliegenden Badezimmer mit WC. Die Räume sind zugänglich über den Flur
- 6 Zimmer mit einer großen Gemeinschaftsküche und einem Gemeinschaftsbad mit Tageslicht
- Diese Etage ist, bis auf 2 Zimmer, komplett vermietet mit einer derzeitigen Mieteinnahme von 2.338,00 Euro

DG besteht aus

- 1 Zimmer

Der größere Flächenanteil des Dachbodens ist nicht ausgebaut bietet jedoch zusätzlichen Wohnraum und die Möglichkeit zur Wertsteigerung. Hier ist Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Diese Etage ist vermietet zu einer derzeitigen Mieteinnahme von 384,00 Euro

Das ergibt derzeit eine Gesamtmieteinnahme in Höhe von 7.560,00 Euro monatlich.

Sonstiges

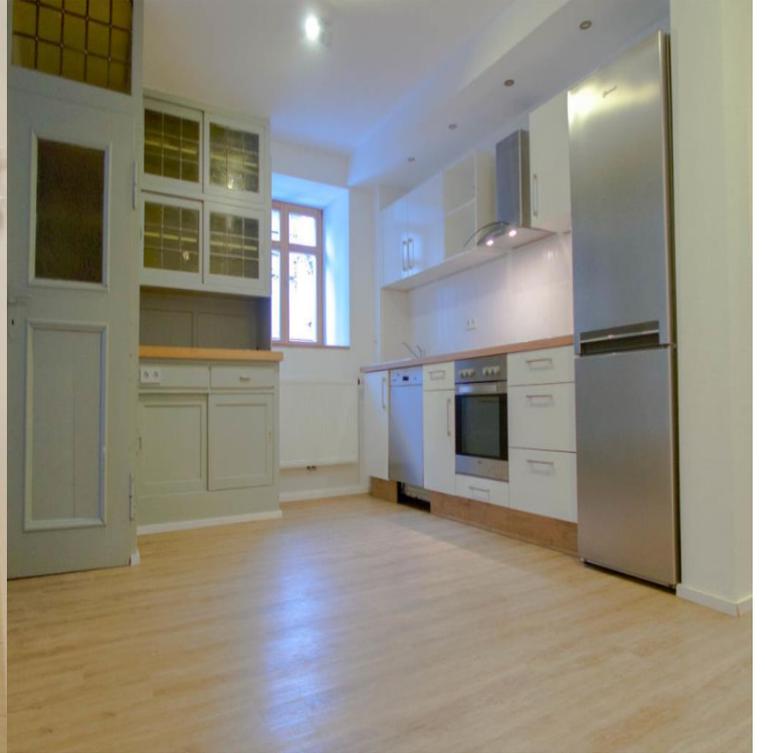
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft



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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de