Wir leben unsere Leidenschaft







Objektnummer 2883

Freiburg - Freiburg-Herdern | 4 Zimmer, ca. 209 m² Privatgarten, Baujahr 2018 & 24.000 EUR Jahreskaltmiete

Eckdaten

Kaufpreis	*850.000,00 €*
Provision	*3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.*
Courtagehinweis	*Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrv dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrags stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer z Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. Alle Angaben s ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem A Alleinauftrag handeln, zur Verfügung gestellt worden sind. ink*

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

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

Wohnfläche	*115,1 m²*
Grundstücksfläche	*2.735,0 m²*
Anzahl Zimmer	*4,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Teilbar ab	*115,1 m²*
Baujahr	*2018*
Zustand	*Neuwertig*
Bad	*Dusche, Wanne*
Bodenart	*Parkett*
Heizungsart	*Fussboden*
Befeuerung	*Gas, Blockheizkraftwerk*
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	*Südwest*
Abstellraum	
Dachform	*Flachdach*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*08.11.2028*
Energiebedarf	*48,30*

Objektbeschreibung

Lage

Freiburg-Herdern gehört seit jeher zu den besonders gefragten und traditionsreichen Wohnlagen der Stadt. Repräsentative Stadtvillen, historische Altbauten, gewachsene Gartenanlagen und anspruchsvolle zeitgenössische Architektur prägen das Stadtbild und verleihen Herdern seinen unverwechselbaren Charakter.

Die Habsburgerstraße verbindet das Quartier unmittelbar mit dem historischen Stadtzentrum. Über den Europaplatz und die Kaiser-Joseph-Straße erreicht man den Freiburger Münsterplatz in rund 15 Gehminuten. Die nahe gelegene Straßenbahnhaltestelle Tennenbacher Straße bietet darüber hinaus eine komfortable Anbindung an das gesamte Freiburger Stadtbahnnetz.

Die Vielfalt an inhabergeführten Geschäften, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, Schulen und Kindertagesstätten stehen für eine ausgezeichnete innerstädtische Infrastruktur.

Mit dem Botanischen Garten der Universität, dem Freiburger Stadtgarten und den weitläufigen Naherholungsbereichen des Schlossbergs bietet das Umfeld zugleich vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Gerade die Verbindung aus urbanem Leben, kurzen Wegen und einem gewachsenen, anspruchsvollen Wohnumfeld begründet die besondere Attraktivität dieses Freiburger Stadtteils – sowohl als Lebensmittelpunkt als auch als Standort für eine langfristig ausgerichtete Immobilieninvestition.

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit eigenem Garten in einer der gefragtesten Wohnlagen Freiburgs, verbunden mit jährlichen Kaltmieteinnahmen von 24.000 EUR – eine interessante Gelegenheit sowohl für den anspruchsvollen Kapitalanleger als auch für den perspektivischen Eigennutzer.

Die Vierzimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2018 errichteten Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten in Freiburg-Herdern. Mit rund 115 m² Wohnfläche, einer nach Süden ausgerichteten Terrasse und einem ca. 209 m² großen, der Wohnung zugeordneten Garten vereint die Immobilie die Vorzüge innerstädtischen Wohnens mit einer Großzügigkeit im Außenbereich, wie man sie sonst eher von einem Einfamilienhaus kennt.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügig konzipierte Wohn-, Ess- und Kochbereich mit integrierter Einbauküche und unmittelbarem Zugang zur Südterrasse und zum Garten. Innen- und Außenbereich gehen hier fließend ineinander über und schaffen insbesondere in den Sommermonaten eine besondere Wohnqualität.

Drei weitere, separat erschlossene Zimmer, ein großzügiges Wannenbad mit zwei Waschbecken sowie ein zweites, vollwertiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche vervollständigen die durchdachte Grundrisskonzeption.

Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, großformatige Fliesen, elektrische Rollläden und eine Video-Gegensprechanlage unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Zwei Abstellräume, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit schwellenloser Aufzugsverbindung ergänzen das Angebot.

Auch unter energetischen Gesichtspunkten überzeugt die Immobilie mit ihrem jungen Baujahr und einem Energiekennwert von lediglich 48,3 kWh/(m²·a).

Die Wohnung ist derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 2.000 EUR vermietet. Die Kombination aus bestehenden Mieteinnahmen, hochwertiger Bausubstanz, innerstädtischer Lage und außergewöhnlich großzügiger Gartenfläche macht diese Immobilie zu einer attraktiven langfristigen Vermögensanlage, die zugleich eine interessante Perspektive für eine spätere Eigennutzung eröffnet.

Ausstattung

- *ca. 115,10 m² Wohnfläche*
- *Südterrasse*
- *Ca. 209 m² großer Privatgarten*
- *Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich*
- *Parkett in den Wohn- und Schlafräumen*
- *Großformatige Fliesen in der Küche und in beiden Bädern*
- *Wannenbad mit zwei Waschbecken und WC*
- *Separates Duschbad mit bodengleicher Dusche, Echtglasabtrennung, Waschbecken und WC*
- *Elektrische Rollläden*
- *Video-Gegensprechanlage*
- *Abstellraum in der Wohnung sowie zusätzlicher Abstellraum mit Zugang von der Terrasse*
- *Schwellenloser Aufzug von der Tiefgarage ins Erdgeschoss*
- *Privates Kellerabteil sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder*

SAUER Wohnbau & Immobilien GmbH

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

Online ansehen