



Objektnummer 2678

Freiburg - Holbeinviertel - Kapitalanleger - MFH in der Wiehre

Eckdaten

Kaufpreis
Jahresnettomiete
Provision
Courtagehinweis

2.200.000,00 €

50.436,00 €

3,57 % (inkl. Mehrwertsteuer) inkl. MwSt.

Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt.) nach § 612a BGB. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 50 % und basieren auf den Informationen des Auftraggebers)

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	394,0 m²
Grundstücksfläche	590,0 m²
Anzahl Zimmer	11,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Gäste-WC	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	4,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	11,0
Anzahl der Wohneinheiten	4,0
Teilbar ab	394,0 m²
Baujahr	1907
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Parkett, Linoleum
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Nordost, Südwest
Unterkellert	Keller
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Lage

Eine der schönsten und wertvollsten Lagen Freiburgs! Das Holbeinviertel – Freiburgs elegantestes Altbauquartier. Zentrale Lage mit ruhiger, gepflegter Umgebung.

Hier investieren Sie in ein Wohnumfeld mit höchster Nachfrage, beste Lebensqualität und exzellentem Mietpotenzial. Fußläufig erreichbar sind Cafés, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV.

Die Innenstadt liegt nur wenige Minuten mit dem Rad oder der Straßenbahn entfernt.

Für Naherholung sorgen der Lorettoberg, der Sternwald und der nahegelegene Schauinsland. Eine Adresse, die sowohl Mieter als auch Eigentümer dauerhaft überzeugt.

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

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



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Freiburgs, dem Holbeinviertel, kommt ein Altbau-Schatz zum Verkauf, wie er nur äußerst selten auf dem Markt erscheint.

Das charmante Mehrfamilienhaus umfasst vier Wohneinheiten mit fast ca. 400 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, sowie zwei Dach-geschosse.

Altbaucharme & Originaldetails

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss finden sich zahlreiche liebevoll erhaltene Originalelemente. Von hohen Decken mit Hohlkehlen- und Röschenstuck über massives Eichenparkett, Terrazzoböden, Doppelflügeltüren bis hin zu dekorativen Intarsienfenstern. Diese Ausstattung verleiht dem Haus eine historische Eleganz, wie man sie heute nur noch selten findet. In den 1980er Jahren wurden die beiden Dachgeschosse um- / und ausgebaut. Dabei kamen zeittypische Elemente wie holzgetäfelte Wandverkleidungen zum Einsatz, die dem Dachgeschoss eine gemütliche und wohnliche Atmosphäre verleihen. Die Aufteilung bietet dort moderne Funktionalität und Helligkeit.

Die Raumaufteilung in allen vier Geschossen ist großzügig und funktional gestaltet:

Zwei bis drei Schlafzimmer pro Einheit

Separate Wohnküchen, teilweise mit Speisekammer

Großzügige Wohnräume mit Balkon oder Terrasse

Tageslichtbäder mit Wanne oder Dusche

Separate WCs in den Hauptgeschossen

Die Grundrisse (siehe Anlage) belegen die vielseitige Nutzbarkeit der Immobilie – sei es zur Selbstnutzung, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kapitalanlage. Aktuell ist das Objekt voll vermietet.

Ausstattung

Insgesamt erfuhr das Anwesen eine Vielzahl von Erneuerungen. Beispielsweise wurde das gesamte Abwassersystem des Hauses bis in den Kanal im Jahr 2022 ausgetauscht und erneuert.

Renovierungsstand:

Dach: ca. 35 Jahre alt

Fenster: 2013

Gasheizung: 2006

Garagensanierung 2003 / Dach 2009

Sonstige Ausstattung:

Fischgrätparkett - massiv, Stuck, hohe Decken, drei Garagen inkl.

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

Sonstiges

Die Gesamt Einheit ist aktuell auf allen vier Etagen je an einen Mieter vermietet und erwirtschaftet eine Jahresrendite in Höhe von EUR 50.431,--

Zu den Mietern und den Mietverträgen:

Ort: Wfl. Zimmer Mietbeginn Miethöhe in EUR/Mtl.

Erdgeschoss 123 m² 3 11.2009 1.139 (+41 Garage)

Obergeschoss 119 m² 3 09.2017 1.311 (+ 50 Garage)

Dachgeschoss 105 m² 3 09.2017 1.136 (+ 50 Garage)

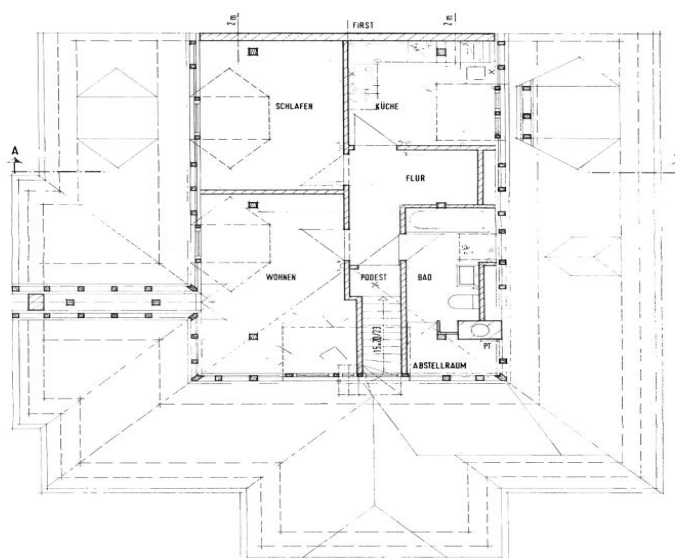
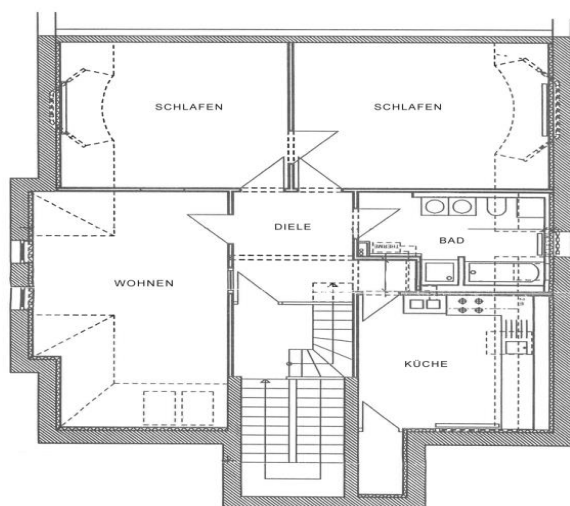
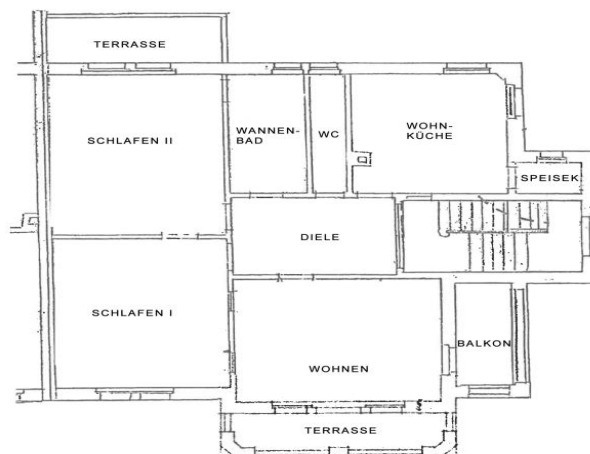
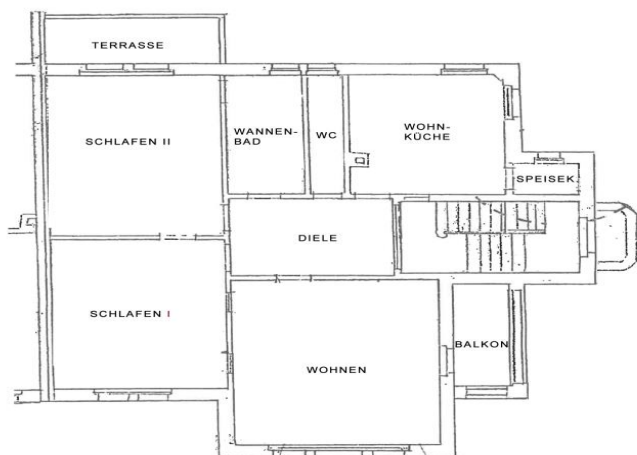
Dachspitz 47 m² 2 09.2020 475

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