Wir leben unsere Leidenschaft

Objektnummer 2648

Freiburg - MFH mit 4 Wohnungen und Ausbaureserve – Saniert mit erhaltenem Altbaustil in top Stühlinger Lage

Eckdaten

Kaufpreis	***1.900.000,00 €***

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

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

Online ansehen

Wohnfläche	*304,0 m²*
Grundstücksfläche	*252,0 m²*
Anzahl Zimmer	*12,0*
Anzahl Schlafzimmer	*8,0*
Anzahl Badezimmer	*4,0*
Gäste-WC	*4,0*
Anzahl Balkone	*4,0*
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	*12,0*
Anzahl der Wohneinheiten	*4,0*
Teilbar ab	*304,0 m²*
Baujahr	*1914*
Zustand	*Teil/Vollsaniert*
WG-Geeignet	
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Bodenart	*Fliesen, Parkett*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Pellets*
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	*Südwest*
Unterkellert	*Keller*
Rolladen	
Dachform	*Flachdach*
Bauweise	*Massiv*

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Lage

Dieses sanierte Altbauobjekt befindet sich im beliebten Stadtteil Freiburger Stühlinger und steht in einem Erhaltungssatzungsgebiet. Eine besonders interessante Lage für Sie als Kapitalanleger, da sanierte Altbauten in Freiburg Ihren Charme beibehalten und zugleich eine hervorragende Vermietbarkeit bieten. Für eine hohe Wohnqualität sorgt die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentlichen Verkehrsmitteln. Charakteristisch für den Stühlinger sind die vorhandenen Grün- und Freiräume, unzählige Fahrradwege sowie lange Rundwege des nahegelegenen Flusses, der Dreisam.

Objektbeschreibung

Dieses vollunterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten und dem Dachspitz wurde ca. im Jahre 1914 auf einem ca. 253 m² großen Grundstück in hervorragender Lage im Herzen des Freiburger Stühlinger errichtet und aktuell, im Jahr 2022/2023, umfänglich Saniert!

Das Gebäude besticht nicht nur durch seine ideale Aufteilung und der vorhandenen Ausbaureserve im Dachgeschoss, die perfekt für die Vermietung oder für den Eigenbedarf geeignet ist, sondern auch durch den Charme eines Altbaus mit Stilfassade und der, zum Teil, ca. 3 m hohen Raumhöhe.
Zum Objekt gehört ein gepflegter Garten mit Rasenfläche welcher an das Erdgeschoss vermietet wurde.
Alle Wohnung sind ähnlich groß geschnitten. Drei der vier Einheiten sind vermietet, eine weitere Wohneinheit steht nach Abschluss der Renovierungsarbeiten zum Bezug oder zur Vermietung zur Verfügung.
Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt.
Das Objekt ist aufgeteilt durch Teilungserklärung und Abgeschlossenheitspläne in 5 Einheiten. Der Speicher wurde bei der AB und TE berücksichtigt.
Bei dem Anwesen in der Ferdinand-Weiss-Str. 34 handelt es sich um ein Kulturdenkmal weshalb alle baulichen und gestalterischen Maßnahmen nach einer denkmalrechtlichen Genehmigung saniert wurden.

Eine rundum ideale Form der stressfreien Geldanlage! Hier ist nicht mit Investitionen für Renovierungen zu rechnen, da alle notwendigen Arbeiten aktuell durchgeführt wurden/werden!
Ebenfalls befindet sich das Anwesen im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung "Stühlinger", wonach der Rückbau, die Aufteilung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedarf.
Die Teilung des Objektes ist bereits, unter Auflagen, erteilt.
Auflage: Ab Begründung von Wohnungseigentum für ein Zeitfenster von 7 Jahren, also ab 2021-2028, nur an Mieter veräußern zu dürfen.

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

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

Online ansehen

Ausstattung

Nach einer umfassenden Sanierung des Gebäudes im Jahre 2022 wurden drei der vier Wohnungen umfänglich renoviert und vermietet.

Sanierung des Gebäudes im Jahr 2022:
-Neues Dach mit Dämmung, Ziegeln und Blechwerk
-Neu aufgebaute Fassade mit Dämmung an der Gebäuderückseite
-Neue Balkone auf der Süd- Westseite des Gebäudes
-Neue Holzfenster 3-fach Isoverglast
-Neu gestalteter Eingangsbereich und Hoftüre
-Neue Pelletzentralheizung Jan. 2023
-Neue Elektrosteigleitung
-Neue Wasserleitung

Renovierung Wohnungen in den ersten 3 Etagen im Jahr 2023:
Neue Badezimmer mit Sanitärgegenständen und Fliesen
-Aufbereitung der original Parkettböden in den Wohnräumen
-Neue Fliesen im Bereich der Küche
-Neue Elektroinstallationen
-Wandaufbauten mit Vliestapete und vieles mehr
-Aufbereitung der original Kassettentüre

Ebendrum eine sichere Kapitalanlage ohne Sanierungsstau!

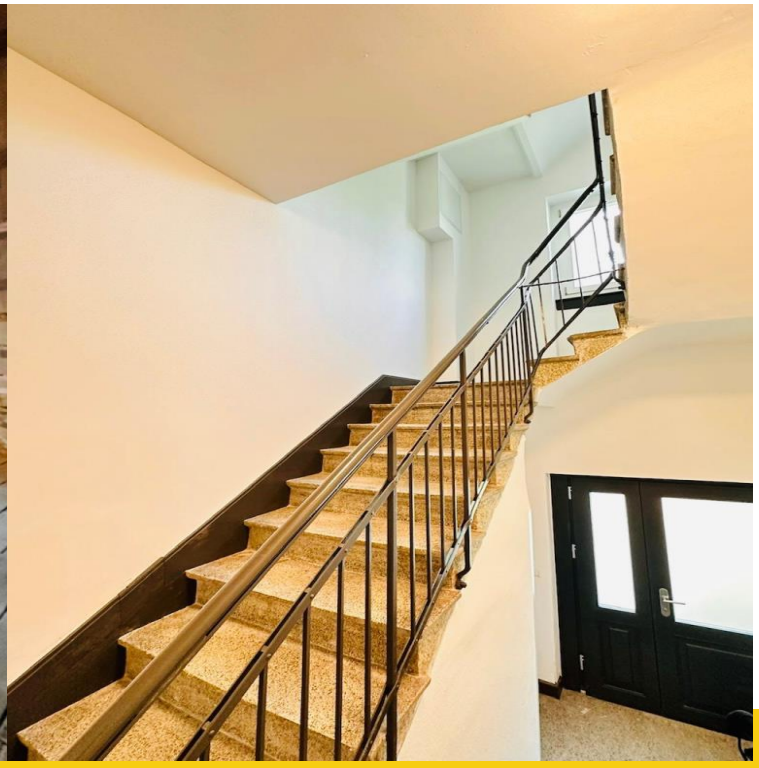
- Gartenbereich Vermietet an das EG
- EG ca. 68,5 m² Wfl. Vermietet - Renovierung
- 1. OG ca. 79,0 m² Wfl. Vermietet - Renovierung
- 2. OG ca. 79,0 m² Wfl. Vermietet - Renovierung
- DG ca. 77,5 m² Wfl. Vermietet - Unrenoviert
- DS ca. 40,0 m² Wfl. Ausbaureserve

Aufgrund von Denkmalschutz ist kein Energieausweis erforderlich.

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



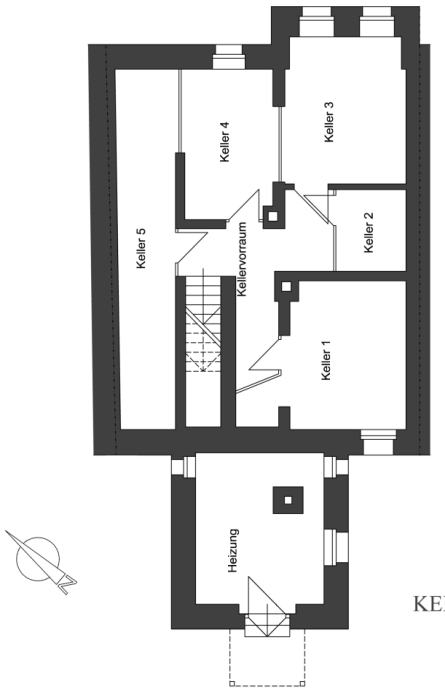
Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

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

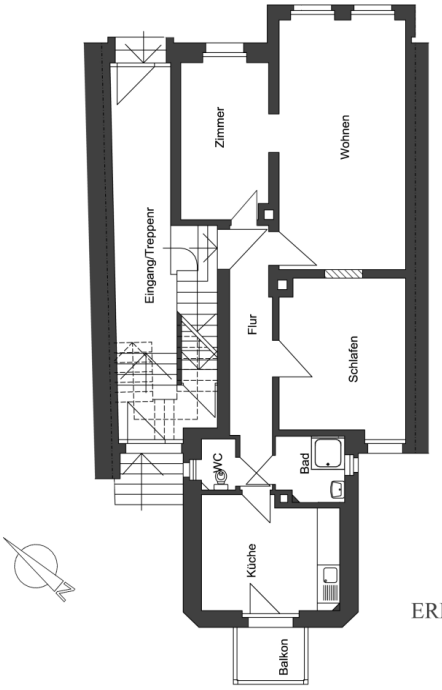
Online ansehen

SAUER GmbH
Wohnbau & Immobilien

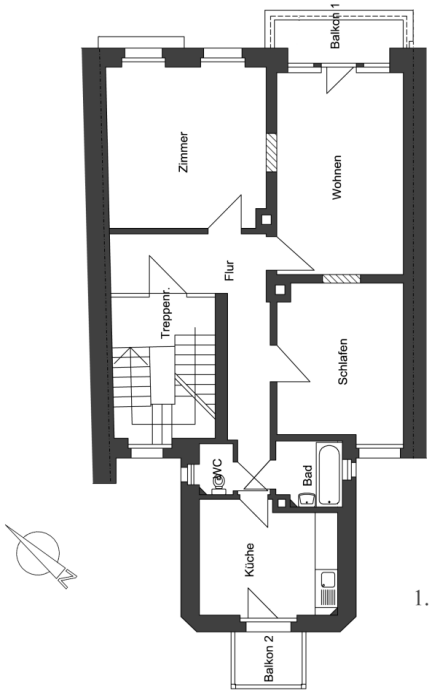
Wir leben unsere Leidenschaft



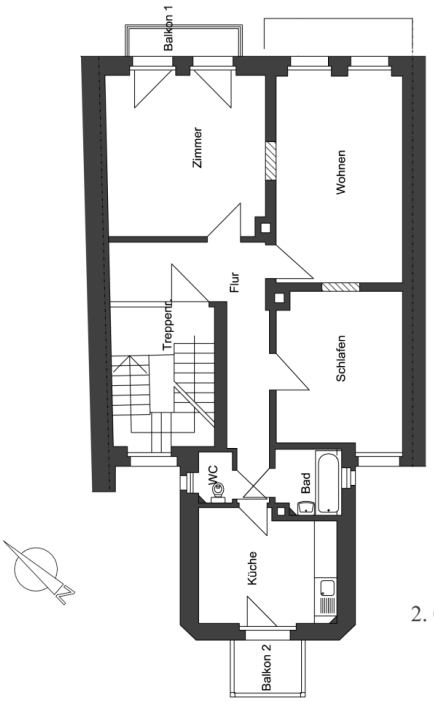
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

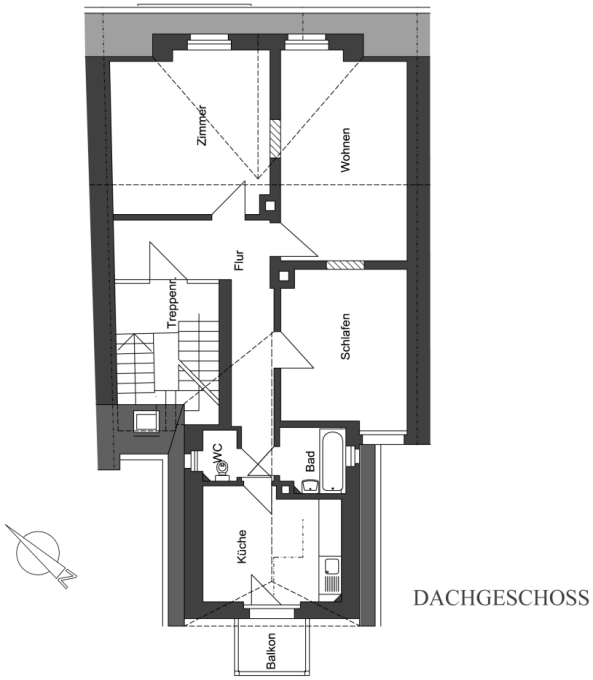


2. OBERGESCHOSS

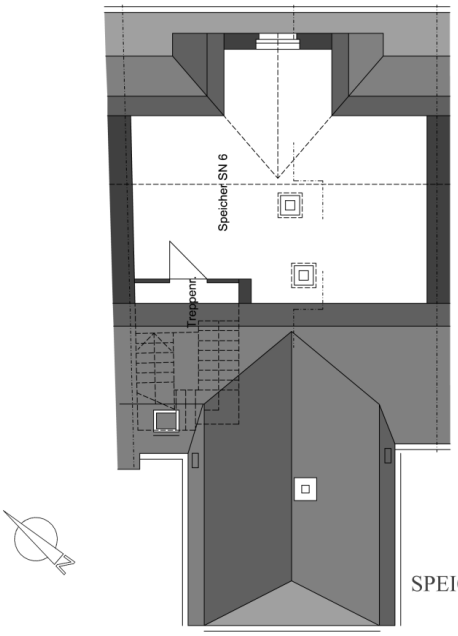
Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

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

Online ansehen



DACHGESCHOSS



SPEICHER