SAUER GmbH
Wohnbau & Immobilien

Wir leben unsere Leidenschaft







Objektnummer 2867

Freiburg - Renditestarke und renovierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Freiburg-Zähringen

Eckdaten

Kaufpreis	***249.000,00 €***
Hausgeld	***230,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrw 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

Online ansehen

Wohnfläche	*48,4 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Teilbar ab	*48,4 m²*
Baujahr	*1959*
Zustand	*Gepflegt*
WG-Geeignet	
Bad	*Dusche, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Parkett*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Öl*
Unterkellert	*Keller*
Fahrradraum	
Rolladen	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*20.09.2036*
Energiebedarf	*171,37*

Objektbeschreibung

Lage

Das Objket liegt im Freiburger Stadtteil Zähringen und verbindet einen urbanen Standort mit einer besonders guten Anbindung an die Innenstadt.
Die Straßenbahn verkehrt unmittelbar vor dem Haus und ermöglicht eine schnelle Verbindung in das Freiburger Zentrum sowie in weitere Stadtteile. Auch mit dem Fahrrad sind Innenstadt, Universität und zahlreiche weitere Ziele gut erreichbar.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege und die Autobahn A5.
Gerade für Studierende und Berufstätige bietet die Lage damit wesentliche Vorteile: kurze Wege, eine sehr gute ÖPNV-Anbindung und die Möglichkeit, den Alltag weitgehend ohne eigenes Fahrzeug zu organisieren.
Für eine dauerhaft vermietete Wohnung mit WG-Struktur sind dies gute Rahmenbedingungen.

Objektbeschreibung

Vermietete Kapitalanlage mit klarer Raumaufteilung und sehr guter Anbindung.
Diese umfänglich renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Freiburg-Zähringen.
Auf ca. 48 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine für die Vermietung hervorragende Aufteilung mit drei separat nutzbaren Zimmern, einer eigenen Küche, Tageslichtbad und Flur.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren umfassend aufgewertet. Eiche-Parkett, eine moderne Einbauküche, das erneuerte Badezimmer, die modernisierte Elektroinstallation innerhalb der Wohnung sowie der weitgehend erneuerte, 3-fach verglaste Fensterbestand prägen den heutigen Zustand.
Aktuell wird die Wohnung als Wohngemeinschaft genutzt und ist vermietet. Die monatliche Warmmiete beträgt 1.385 EUR.
Das Hausgeld beläuft sich gemäß Wirtschaftsplan 2026 auf 230 EUR monatlich, hiervon entfallen 58 EUR auf die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.
Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.
Eine kompakte, gut aufgeteilte Wohnung in gefragter Freiburger Lage – mit bestehender Vermietung und einem Ausstattungsstandard, der auch langfristig überzeugt.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfänglich renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.
Die drei separat nutzbaren Wohn- bzw. Schlafräume sind mit Eiche-Parkett ausgestattet. Durch die Kombination aus klassischen Fassadenfenstern und Dachflächenfenstern entstehen helle Räume mit jeweils eigenem Charakter.
Die separate Küche verfügt über eine moderne weiße Einbauküche mit Kochfeld und Backofen.
Das erneuerte Tageslichtbad ist hell gestaltet und mit einer Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet. Ein Dachflächenfenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.
Im Zuge der Renovierungsmaßnahmen wurde auch die Elektroinstallation innerhalb der Wohnung erneuert. Der Fensterbestand wurde modernisiert und ist 3-fach verglast.
Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum und ein Fahrradraum.
Das Gebäude wurde 1959 errichtet und umfasst zehn Einheiten.
Laut aktuellem Energiebedarfsausweis beträgt der Endenergiebedarf 171,37 kWh/(m²·a).
Als wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Heizöl angegeben; Das Baujahr der Heizungsanlage wird mit 2015 ausgewiesen.

Vermietung: WG, vermietet
Warmmiete: 1.385 EUR monatlich
Hausgeld: 230 EUR monatlich
Erhaltungsrücklage: 58 EUR monatlich enthalten.

SAUER Wohnbau & Immobilien GmbH

Wir leben unsere Leidenschaft





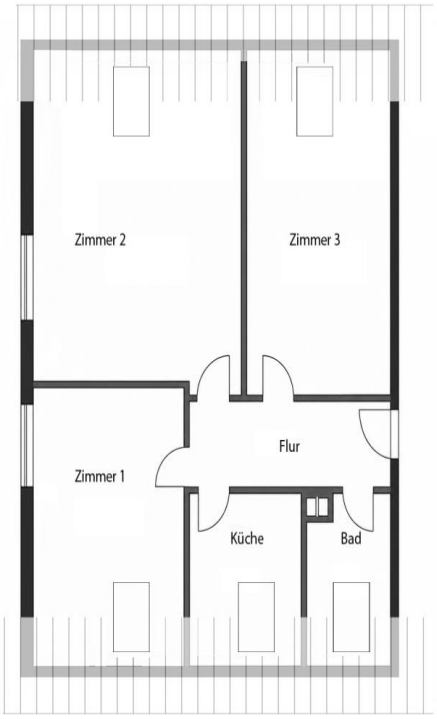




Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

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

Online ansehen



Zimmer 2	ca. 16,48 m²
Zimmer 1	ca. 11,13 m²
Zimmer 3	ca. 10,21 m²
Küche	ca. 4,72 m²
Bad	ca. 2,72 m²
Flur	ca. 4,62 m²

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

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