



Objektnummer 2778

Freiburg - Top Kapitalanlage in Freiburg-Mooswald – 4 Zimmer im 1.OG, Modernisiert & voll vermietet

Eckdaten

Kaufpreis
Hausgeld
Provision
Courtagehinweis

338.400,00 €

387,00 €

3,57% inkl. MwSt.

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) wird dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrag) zugerechnet. Wir stellen eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu Gunsten des Maklers dar. 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	72,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	4,0
Anzahl der Wohneinheiten	3,0
Teilbar ab	72,0 m²
Baujahr	1950
Zustand	Gepflegt
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Befuerung	Gas
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Rolladen	
Dachform	Satteldach

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.07.2026
Energiebedarf	290,90

Objektbeschreibung

Lage

Freiburg-Mooswald gehört zu den besonders nachgefragten Wohnlagen Freiburgs. Die unmittelbare Nähe zur Universitätsklinik, zur Technischen Fakultät, dem Seepark und zur neuen Straßenbahnlinie Messe-Innenstadt bietet den Bewohnern eine perfekte Anbindung an Stadtzentrum und Naherholung zugleich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Auch die Nähe zu renommierten Forschungsinstituten wie dem Fraunhofer-Institut steigert die Vermietbarkeit erheblich.



Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei vollständig modernisierte, langfristig vermietete Wohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Freiburg-Mooswald.

Beide Wohneinheiten (1.OG + 2.OG mit DG) wurden in den letzten Jahren umfassend renoviert und bieten sowohl in der Ausstattung als auch in der Raumaufteilung eine attraktive Wohnqualität. Die Einheiten können getrennt oder gemeinsam erworben werden.

Hier Dargestellt:

Das 1. Obergeschoss – 4-Zimmer-Wohnung (ca. 72 m²)

Diese gut strukturierte Wohnung überzeugt durch eine moderne Aufteilung mit vier funktionalen Zimmern, einem sanierten Tageslichtbad mit Dusche, neuer Elektrik, Vinylböden in den Schlafräumen, moderne Fliesen im Bad, Küche und Flur sowie einer hochwertig ausgestatteten Einbauküche. Sie ist aktuell vermietet und erwirtschaftet eine Warmmiete von EUR 1.705,00 /Monat.

Zusätzlich dazu gibt es:

Die Dachgeschoss Maisonette im 1. + 2. DG – 6 Zimmer (ca. 74 m²)

Die Maisonette-Wohnung verteilt sich über zwei Ebenen und bietet eine perfekte Zimmeraufteilung zur WG Vermietung. Sie verfügt über einen sonnigen Balkon, ein modernes Badezimmer sowie sechs individuell nutzbare Zimmer – ideal für WGs oder Familien. Die Warmmiete liegt bei EUR 2.500,00 /Monat.

Gesamtwohnfläche beider Wohnungen: ca. 146 m²

Gesamtmieteinnahmen beider Wohnungen (Warm): EUR 4.205,00 /Monat

Gesamtkaufpreis beider Wohnungen: EUR 676.800

Ausstattung

- *Zwei umfangreich modernisierte Wohneinheiten*
- *Einbauküchen mit modernen Elektrogeräten*
- *Bäder saniert mit geschmackvollen, zeitgemäßen Materialien*
- *Neue Gas-Zentralheizung (Einbau 2024)*
- *Helle Wohnräume mit durchdachter Raumaufteilung*
- *DG Maisonette mit Balkon*
- *Zu jeder Einheit gehört ein separater Kellerraum*
- *Gemeinschaftliche Waschküche mit privaten Anschlüssen im Keller*
- *Gute Eignung für WG-Vermietung oder Familien*