



Objektnummer 2773

Waldkirch - Das ist die Gelegenheit auf die Sie gewartet haben! Wohnhaus mit Gewerbe!

Eckdaten

Kaufpreis

450.000,00 €

Provision

3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Courtagehinweis

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) wird dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrag) zwischen Verkäufer und Käufer zuzugerechnet. Die Courtage stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer dar. Die Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. Alle Angaben sind ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem Auftraggeber 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	167,0 m²
Grundstücksfläche	120,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Teilbar ab	167,0 m²
Baujahr	1900
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Befeuern	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Lage

Willkommen in Waldkirch – einer malerischen Kleinstadt am Fuße des Schwarzwalds, die durch ihre gewachsene Infrastruktur, ihre naturnahe Umgebung und ihre hohe Lebensqualität überzeugt. Die Stadt bietet alles, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, eine lebendige Kulturszene, Restaurants, Cafés sowie eine exzellente Anbindung an Freiburg und die umliegenden Regionen – sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn.

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage, nur wenige Schritte vom Stadtkern entfernt. Diese Kombination macht es besonders attraktiv – sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren mit Weitblick.

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein charmantes und vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1900. Die Liegenschaft erstreckt sich über vier Etagen und umfasst insgesamt rund 276 m² Nutzfläche, wobei die realistisch geschätzte Wohnfläche ca. 167 m² beträgt. Die Aufteilung ist klar strukturiert und bietet enormes Potenzial.

Das Erdgeschoss ist langfristig und solide an eine Versicherungsagentur vermietet – mit einer monatlichen Kaltmiete von EUR 700,-, was eine sofortige Einnahmequelle für den Erwerber darstellt. Die restlichen Etagen – erste, zweite sowie das ausgebauten Dachgeschoss mit Balkon – bilden eine großzügige Wohneinheit, die entweder selbst genutzt oder vermietet werden kann. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand, mit authentischem Charme, zahlreichen Originaldetails und einer warmen Wohnatmosphäre. Der Mix aus Teppichen, Holzverkleidungen, gemütlichen Ecken und funktionaler Raumaufteilung macht es zu einem Haus mit Geschichte und Charakter.

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

Ausstattung

Art: Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr: ca. 1900

Gesamtnutzfläche: ca. 276 m²

Realistische Wohnfläche: ca. 167 m²

Etagen: 4

Einheiten:

- EG: Gewerbeeinheit (versicherte Nutzung, EUR 700,- Kaltmiete/Monat)
- OG, 1. OG, DG: großzügige Wohneinheit,
- Zimmer: 10+
- Bäder: 3
- Küchen: 2

Besonderheiten:

- Balkon im DG (nicht im Grundriss dargestellt)
- Teilweise Holzvertäfelung und originaler Bodenbelag
- Kellerbereich vorhanden
- Gas-Zentralheizung (evtl. modernisierungsbedürftig)
- Dach in altersbedingtem Zustand mit ausgebautem Dachgeschoss
- Sehr gute Vermietbarkeit dank zentraler Lage

KAUFPREIS & INVESTMENTCHANCE

Gesamtkaufpreis: EUR 450.000,-

Ein fair kalkulierter Preis für ein Haus mit laufender Mieteinnahme, großem Platzangebot und Entwicklungspotenzial mitten in Waldkirch.

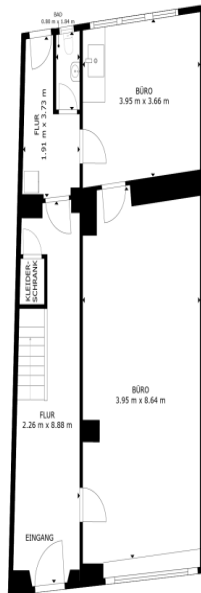
Möchten Sie dieses charmante Stück Stadtgeschichte persönlich entdecken? Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. Dieses Objekt wartet auf neue Ideen, neue Geschichten – und vielleicht genau auf Sie.

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

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

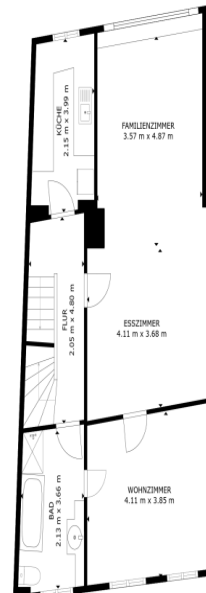


Wir leben unsere Leidenschaft



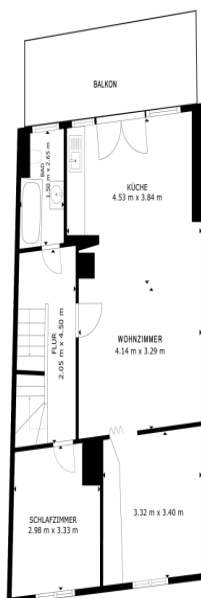
BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 78 m², STOCKWERK 2: 79 m²
STOCKWERK 3: 67 m², STOCKWERK 4: 52 m²
INSGESAMT: 276 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

STOCKWERK 1



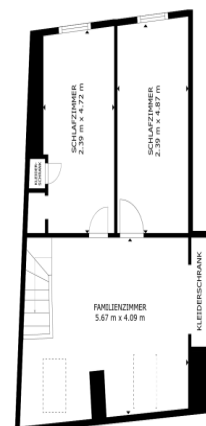
BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 78 m², STOCKWERK 2: 79 m²
STOCKWERK 3: 67 m², STOCKWERK 4: 52 m²
INSGESAMT: 276 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

STOCKWERK 2



ANGABEN OHNE GEWÄHR

STOCKWERK 3



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 78 m², STOCKWERK 2: 79 m²
STOCKWERK 3: 67 m², STOCKWERK 4: 52 m²
INSGESAMT: 276 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

STOCKWERK 4



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

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