



Objektnummer 2793

Waldkirch - Historisches, freies Einfamilienhaus mit Gewerbe im EG

Eckdaten

Kaufpreis
Provision
Courtagehinweis

395.000,00 €

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

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrag) stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu Maklergebühren 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.

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
Befeuernng	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.05.2035
Energiebedarf	320,20

Objektbeschreibung

Lage

Waldkirch – eine malerische 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 ausgebaute 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: Gewerbeinheit (versicherte Nutzung, EUR 700,- Kaltmiete/Monat)**
- **OG, 1. OG, DG: großzügige Wohneinheit,**
- **Zimmer: 10+**
- **Bäder: 3**
- **Küchen: 2**

Besonderheiten:

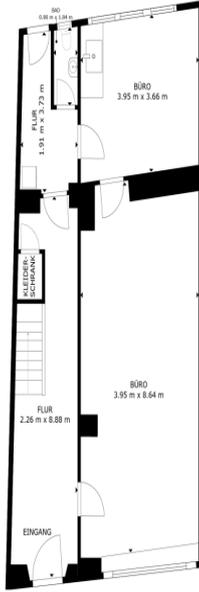
- **Balkon im DG (nicht im Grundriss dargestellt)**
- **Teilweise Holzvertäfelung und originaler Bodenbelag**
- **Kellerbereich vorhanden**
- **Gas-Zentralheizung (evtl. modernisierungsbedürftig)**
- **Dach in altersbedingtem Zustand mit ausgebautem Dachgeschoss**
- **Sehr gute Vermietbarkeit dank zentraler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

KAUFPREIS & INVESTMENTCHANCE

Gesamtkaufpreis: EUR 395.000,-

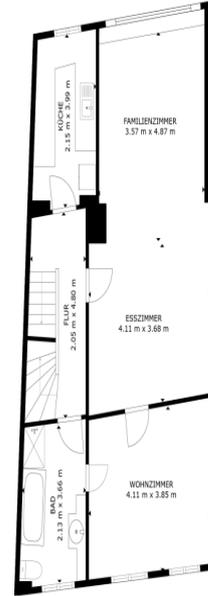
Ein fair kalkulierter Preis für ein Haus mit laufender Mieteinnahme, großem Platzangebot und Entwicklungspotenzial mitten in Waldkirch.

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.



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

STOCKWERK 1



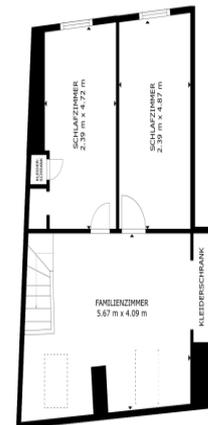
BRUTTOFLÄCHEN
STOCKWERK 1: 78 m², STOCKWERK 2: 79 m²
STOCKWERK 3: 67 m², STOCKWERK 4: 52 m²
INSGESAMT: 276 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

STOCKWERK 2



ANGABEN OHNE GEWÄHR

STOCKWERK 3



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

STOCKWERK 4

