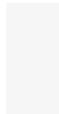


Reizvolles, vermietetes 2-Familien-Stadthaus in der "Unterstadt"

Preis: 575.000 €



Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/236410>

Artikelnummer #236410

Anbieter

S-Immobilien GmbH Freiburg

Telefon: 0761-2190

Kaiser-Joseph-Str. 186 - 190, 79098 Freiburg im Breisgau, Deutschland

Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote

Veröffentlicht am : 17.10.23

Preis

Preis: 575.000 €

Provision: 3,57 %

Im Kaufpreis enthalten: Nein

Details

Wohnfläche: 236 (m²)

Nutzfläche: 0 (m²)

Grundstücksfläche: 257 (m²)

Anzahl Zimmer: 7

Reizvolles, vermietetes 2-Familien-Stadthaus in der "Unterstadt"

Preis: 575.000 €

Objektbeschreibung

Beschreibung: Dieses sehr markante und für Einheimische schon geschichtsträchtige Stadthaus befindet sich in zentraler Lage in der "Unterstadt". Mit seinem vormaligen Ladengeschäft diente es den Emmendinger Bürgern viele Jahre der Nahversorgung der "Unterstadt". Das unterkellerte Gebäude wurde 1904 in Massivbauweise erstellt und zu unterschiedlichen Zeiten von 1970 bis heute saniert, renoviert und modernisiert. So erfolgte 1970 die erste Sanierung mit Einbau einer Zentralheizung, 1992 wurde dann das Dach saniert. Nachdem der Geschäftsbetrieb eingestellt wurde, erfolgte 1996 der Umbau der Ladenfläche zu Wohnraum. Zur gleichen Zeit wurden im Erdgeschoss Fenster erneuert, Parkett verlegt und 1997 die Fassade gestrichen. Um 2013 wurden dann weitere Fenster in EG und auch im OG ausgetauscht. 2023 erfolgte dann die Umstellung auf eine Gaszentralheizung. Die Sanitärausstattung im EG wurde bereits einmal modernisiert; im OG ist die Ausstattung noch auf dem Stand der 70er Jahre. Die heutige Aufteilung beinhaltet zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss. Im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich ein Mansardenzimmer und der große Dachspeicher. Beide Wohneinheiten sind seit 2013 bzw. 2019 vermietet. Derzeit läuft ein Mieterhöhungsverfahren. Ab dem November 2023 soll die monatliche Kaltmiete insgesamt 1.844 € betragen. Für den Erwerber zur Eigennutzung wäre eine Eigenbedarfskündigung erforderlich. Insgesamt ein reizvolles Anwesen; ideal als Generationenhaus mit zusätzlichem Ausbaupotential. Es besteht aktuell kein Denkmalschutz. Energieausweis (gültig bis 14.07.2033): Verbrauchswert 101.70 kWh/m² (ohne Warmwasser)

Lage: Die Große Kreisstadt ist das Mittelzentrum des Landkreises Emmendingen und liegt malerisch eingebettet im Breisgau zwischen der Vorbergzone des Schwarzwaldes und dem Kaiserstuhl in der Rheinebene. Die nahegelegenen Städte Freiburg, Basel und Straßburg sind über die Rheintalschiene der Bahn oder die Autobahn A5 schnell und gut erreichbar. Emmendingen verfügt über ein Krankenhaus und damit über eine sehr gute Ärzteversorgung, Schulen aller Richtungen sind vorhanden. Mit dem Stadtteil Bürkle/Bleiche und den Ortsteilen Kollmarsreute, Maleck, Mundingen, Wasser und Windenreute verfügt Emmendingen über ca. 28.500 Einwohner.

Weitere Angaben / Freitext : Informieren Sie sich auf unserer Webseite www.s-immobilien-freiburg.de über das bestehende Widerrufsrecht bei Abschluss eines Maklervertrages und über die Verbraucherstreitbeilegung der EU.

Etagenanzahl: 2
Objektnummer: 4402

Weitere Details & Energie

Baujahr: 1904
Energieausweis: Liegt vor
Erstellungsdatum des Energieausweises: bis 30. April 2014 (EnEV 2009)
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Bedarf/ Verbrauch: 101,7 (kWh/(m²*a))
Wesentlicher Energieträger: Öl
Heizungsart: Zentralheizung

Ausstattung

Fußböden: Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat
Sonst. Ausstattungen: Gartennutzung
Individuelle Ausstattungsmerkmale: - Die Heizung wurde 2023 von Öl auf Gas umgestellt. - Bad / WC separat - zwei Terrassen - Speicherraum im DG - zwei Bäder - Mansardenzimmer

Reizvolles, vermietetes 2-Familien-Stadthaus in der "Unterstadt"

Preis: 575.000 €

Beschreibung

Dieses sehr markante und für Einheimische schon geschichtsträchtige Stadthaus befindet sich in zentraler Lage in der "Unterstadt". Mit seinem vormaligen Ladengeschäft diente es den Emmendinger Bürgern viele Jahre der Nahversorgung der "Unterstadt". Das unterkellerte Gebäude wurde 1904 in Massivbauweise erstellt und zu unterschiedlichen Zeiten von 1970 bis heute saniert, renoviert und modernisiert. So erfolgte 1970 die erste Sanierung mit Einbau einer Zentralheizung, 1992 wurde dann das Dach saniert. Nachdem der Geschäftsbetrieb eingestellt wurde, erfolgte 1996 der Umbau der Ladenfläche zu Wohnraum. Zur gleichen Zeit wurden im Erdgeschoss Fenster erneuert, Parkett verlegt und 1997 die Fassade gestrichen. Um 2013 wurden dann weitere Fenster in EG und auch im OG ausgetauscht. 2023 erfolgte dann die Umstellung auf eine Gaszentralheizung. Die Sanitärausstattung im EG wurde bereits einmal modernisiert; im OG ist die Ausstattung noch auf dem Stand der 70er Jahre. Die heutige Aufteilung beinhaltet zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss. Im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich ein Mandsardenzimmer und der große Dachspeicher. Beide Wohneinheiten sind seit 2013 bzw. 2019 vermietet. Derzeit läuft ein Mieterhöhungsverfahren. Ab dem November 2023 soll die monatliche Kaltmiete insgesamt 1.844 € betragen. Für den Erwerber zur Eigennutzung wäre eine Eigenbedarfskündigung erforderlich. Insgesamt ein reizvolles Anwesen; ideal als Generationenhaus mit zusätzlichem Ausbaupotential. Es besteht aktuell kein Denkmalschutz. Energieausweis (gültig bis 14.07.2033): Verbrauchswert 101.70 kWh/m² (ohne Warmwasser)

Objekt Standort

[Emmendingen, Deutschland](#)

Reizvolles, vermietetes 2-Familien-Stadthaus in der "Unterstadt"

Preis: 575.000 €

Produktbilder

