

# Modernisiertes Mehrfamilienhaus als Investment-Immobilie!

Preis: 825.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/246413>  
Artikelnummer #246413

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
**Telefon:** 07751-918250  
**Fax:** 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote  
**Veröffentlicht am :** 19.04.24

## Preis

**Preis:** 825.000 €  
**Provision:** 5,95 % (inkl. MwSt.)  
**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

## Details

**Wohnfläche:** 218 (m<sup>2</sup>)  
**Grundstücksfläche:** 401 (m<sup>2</sup>)  
**Anzahl Zimmer:** 7

# Modernisiertes Mehrfamilienhaus als Investment-Immobilie!

Preis: 825.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Dieses modernisierte Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen befindet sich im sonnigen Freiburg, in einer sehr schönen Wohngegend. Unweit vom Haus finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, als auch eine Buslinie zum Hauptbahnhof. Die Immobilie klassifiziert sich als Doppelhaushälfte und verfügt über ein ca. 400 qm großes Grundstück samt Garten, Einfahrt und Carport. Besonderheiten dieser Immobilie sind die gute Lage, das in 2020 sanierte Dach und der voll vermietet Zustand. Die gesamte Wohnfläche streckt sich über drei Etagen und beträgt ca. 218 qm. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Freiburg ist eine Großstadt im südlichsten Teil Deutschlands, mit ca. 235.000 Einwohnern. Durch die vielen Sonnenstunden hat die Region auch den Beinamen die "Toskana von Deutschland". Freiburg im Breisgau ist vor allem durch die vielen Universitäten, die Nähe zur Schweiz, dem stabilen Immobilienmarkt sowie der wunderschönen Altstadt bekannt. Das Objekt selbst liegt mittig im Stadtteil St. Georgen, welches das südlichste Stadtteil der Kernstadt Freiburgs ist. Angrenzend zu St. Georgen ist das Stadtgebiet Haslach, welches wiederum an die Altstadt grenzt. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich Arztpraxen, Schulzentren und Bus- sowie Bahnverbindungen. Unweit entfernt liegt das beliebte Einkaufscenter Kaufland. Tankstellen und diverse Restaurants sind ebenfalls in nächster Nähe. Zusätzlich ist das Freibad St. Georgen in Fußreichweite. Über die von der Immobilie wenige Kilometer entfernte Autobahnauffahrt erreichen Sie den Flughafen "Mulhouse-Base" in ca. 40 Minuten mit dem Auto.

**Weitere Angaben / Freitext :** Energiebedarfsausweis

Energiekennwert: 165,60 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse F (<200)

Heizung: Zentralheizung mit Gas

Baujahr laut Energieausweis: 1960\* Die jährlichen Mieteinnahmen im Jahr 2022 betragen 40.781,96 Euro. \* Die Nebenkosten aus dem Jahr 2022 betragen 11.257,22 Euro. \* Die Mauerstärke der Fassade beträgt ca. 33 cm. \* Das Gebäude ist massiv. Im Zuge der Dachsanierung wurde keine Wärmedämmung ergänzt. Elektrische Modernisierungen wurden seit Fertigstellung des Gebäudes nicht vorgenommen. Die Fassade ist in einem guten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es gibt keine Erbpacht und keinen Denkmalschutz auf dem Gebäude.

**Etagenanzahl:** 3

**Objektnummer:** 152.026

## Weitere Details & Energie

**Baujahr:** 1960

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 165,6 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

**Energieeffizienzklasse:** F

**Wesentlicher Energieträger:** Gas

**Heizungsart:** Zentralheizung

# Modernisiertes Mehrfamilienhaus als Investment-Immobilie!

Preis: 825.000 €

## Ausstattung

### Gäste-WC

Das Haus verfügt über fünf Parteien, jede der Wohnungen ist in einem gepflegten bzw. renovierten Zustand. Alle Fenster im Haus haben doppelverglaste Scheiben und einen Kunststoffrahmen, das Baujahr der Fenster ist 2013. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde im Jahr 2014 renoviert. Bilder dieser Wohnung erhalten Sie auf Anfrage. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist in einem guten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und verfügt über einen üppigen Balkon. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen Carport und den Garten. Diversen Modernisierungen wurden hier getätigt. Die restlichen zwei Wohnungen sind kleine Einheiten, jeweils im Erdgeschoss und im 1. Stock. Diese Studentenapartments sind sehr gepflegt und gut vermietet, haben jedoch keinen Balkon oder Garten. Vor dem Gebäude befindet sich ein recht neuer Fahrradstellplatz. Die Haupttür und die Briefkästen sind ebenfalls neu. Das Haus verfügt darüber hinaus über einen Trockenraum und einen Heizungskeller. Jede der Wohnungen hat ein separates Kellerabteil, sodass für alle Bewohner genügend Stauraum vorhanden ist.

# Modernisiertes Mehrfamilienhaus als Investment-Immobilie!

Preis: 825.000 €

## Beschreibung

Dieses modernisierte Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen befindet sich im sonnigen Freiburg, in einer sehr schönen Wohngegend. Unweit vom Haus finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, als auch eine Buslinie zum Hauptbahnhof. Die Immobilie klassifiziert sich als Doppelhaushälfte und verfügt über ein ca. 400 qm großes Grundstück samt Garten, Einfahrt und Carport. Besonderheiten dieser Immobilie sind die gute Lage, das in 2020 sanierte Dach und der voll vermietet Zustand. Die gesamte Wohnfläche streckt sich über drei Etagen und beträgt ca. 218 qm. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

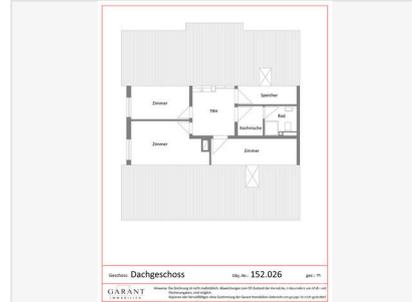
## Objekt Standort

[Freiburg im Breisgau, Deutschland](#)

# Modernisiertes Mehrfamilienhaus als Investment-Immobilie!

Preis: 825.000 €

## Produktbilder



Was ist Ihre Immobilie eigentlich wert?

Wir beraten Sie persönlich und ganz unverbindlich.

Mehr als ein Makler.

**GARANT**  
IMMOBILIEN