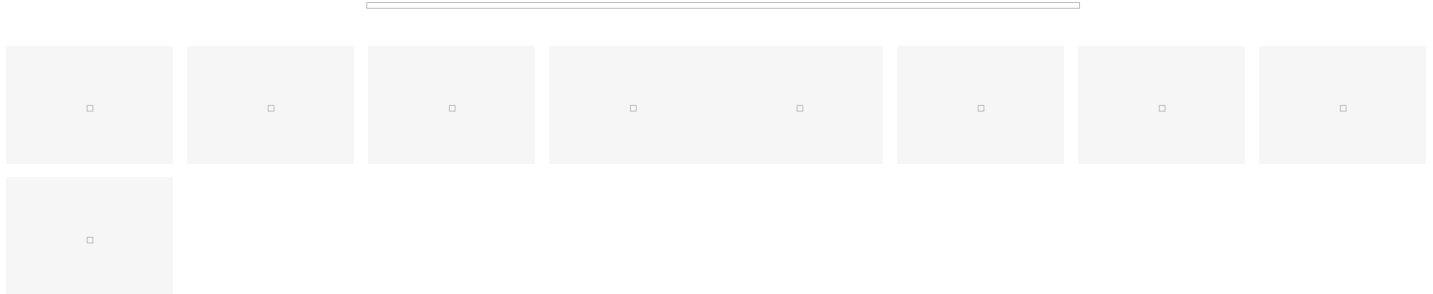


3-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in ruhiger Ortslage, Top-Zustand, -zurzeit vermietet-

Preis: 780.000 €



Artikel

Artikelnummer #218939

Anbieter

S-Immobilien GmbH Freiburg**Kontaktperson:** Yvonne Faiß**Telefon:** 07681474360 Kaiser-Joseph-Str. 186 - 190, 79098 Freiburg im Breisgau, Deutschland

Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote**Veröffentlicht am :** 27.12.22

Preis

Preis: 780.000 €**Provision:** prov.frei**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

Details

Wohnfläche: 211 (m²)**Nutzfläche:** 0 (m²)**Grundstücksfläche:** 524 (m²)**Anzahl Zimmer:** 7

3-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in ruhiger Ortslage, Top-Zustand, -zurzeit vermietet-

Preis: 780.000 €

Objektbeschreibung

Beschreibung: Hierbei handelt es sich um ein 2 1/2-geschossiges und voll unterkellertes, freistehendes 3-Familienhaus in guter Lage von Waldkirch-Kollnau. Das Haus wurde im Jahr 1959 in massiver Bauweise erstellt. Zwei Garagen sind vorhanden. Das Haus ist in 3 Wohnungen aufgeteilt. Über ein zentrales Treppenhaus sind die einzelnen Etagen erschlossen. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, der Heizraum und eine Waschküche. Die beiden Wohnungen im EG und OG sind derzeit als 2-Zimmer-Wohnungen ausgebildet, könnten aber bei Bedarf ohne großen Aufwand wieder in 3-Zimmer-Wohnungen umgewandelt werden. Die Wohnung im DG hat 3-Zimmer. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 211 m². Das Haus und die Ausstattung der Wohnungen einschließlich der Bäder befinden sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Im Jahr 2017 wurde eine energetische Sanierung nach der Richtlinie KfW 151, Effizienzhaus 115 durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde die Fassade gedämmt, 3-fach isolierverglaste Fenster eingebaut und die Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik erneuert. Im Jahr 1984 wurde das Dach saniert und gedämmt und im Jahr 2014 der Balkon saniert. Ein attraktiver Verbrauchskennwert von 73 kWh/(m²*a) bestätigt die sehr gute energetische Qualität des Gebäudes. Die Wohnung in EG verfügt über eine große, teilweise überdachte Terrasse mit Abgang zum Grundstück. Im Obergeschoss ist ein Balkon vorhanden. Im UG ist ein beheizter Hobbyraum ausgebaut. Das Gartengrundstück ist mit Rasenfläche und Gartenwegen angelegt. Der Hauszugang und die Garagenzufahrten sind befestigt. Nutzungshinweis: Derzeit sind alle 3 Wohnungen vermietet. Die Wohnung im EG wird ab dem 01.03.2023 frei und steht ab diesem Zeitpunkt dem Erwerber bei Bedarf zur Eigennutzung zur Verfügung. Energieausweis (gültig bis 28.09.2032): Verbrauchswert 73.60 kWh/m² (ohne Warmwasser)

Lage: Waldkirch bietet als Mittelzentrum des Elztals viel Wohn- und Lebensqualität durch die landschaftlich reizvolle und klimatisch begünstigte Lage in der Vorbergzone des Schwarzwaldes. Alle Versorgungseinrichtungen und Schulen sind am Ort. Zudem verfügt Waldkirch über eine hervorragende Infrastruktur. Es bestehen über den ÖPNV mit Bus und S-Bahn sehr gute Anbindungen nach Freiburg; auch mit dem Auto ist Freiburg bequem in 15 Minuten erreichbar. Kollnau ist mit 5.000 Einwohnern größter Ortsteil und liegt ca. 2 km von der Kernstadt entfernt. Das Haus liegt in einem ruhigen und gefragten Wohngebiet in sonniger Ortsrandlage. Die schulischen Einrichtungen sowie der Ortskern sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen.

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.

Objektnummer: 4027

Weitere Details & Energie

Baujahr: 1959
Erstellungsdatum des Energieausweises: ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Bedarf/ Verbrauch: 73,6 (kWh/(m²*a))
Energieeffizienzklasse: B
Wesentlicher Energieträger: Gas

3-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in ruhiger Ortslage, Top-Zustand, -zurzeit vermietet-

Preis: 780.000 €

Ausstattung

Sonst. Ausstattungen: Keller, Bad mit Fenster Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- Dreifachverglasung - energetisch saniert - Einbauküche - Wasch-/Trockenraum -
zwei Einbauküchen - Speicherraum im DG Die Wohnungen verfügen über folgende
Wohnflächen: _____ Erdgeschoss 2 Zimmer, ca. 76,50
m² (inkl.Terr. überdacht ca. 6,5m² zu 1/2) Obergeschoss 2 Zimmer, ca. 72,50 m²
Dachgeschoss 3 Zimmer, ca. 62,00 m² _____
Gesamtwohnfläche ca. 211,00 m² Folgende Kalt-Mieten werden derzeit monatlich
erzielt: Erdgeschoss 660,- € Obergeschoss 640,- € Dachgeschoss 550,- €
Garage 30,- € Garage 30,- € (fiktiv) _____ Mietertrag 1.910,- €
Die Kaltmiete beträgt ca. 22.920,- € p.a.

3-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in ruhiger Ortslage, Top-Zustand, -zurzeit vermietet-

Preis: 780.000 €

Beschreibung

Hierbei handelt es sich um ein 2 1/2-geschossiges und voll unterkellertes, freistehendes 3-Familienhaus in guter Lage von Waldkirch-Kollnau. Das Haus wurde im Jahr 1959 in massiver Bauweise erstellt. Zwei Garagen sind vorhanden. Das Haus ist in 3 Wohnungen aufgeteilt. Über ein zentrales Treppenhaus sind die einzelnen Etagen erschlossen. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, der Heizraum und eine Waschküche. Die beiden Wohnungen im EG und OG sind derzeit als 2-Zimmer-Wohnungen ausgebildet, könnten aber bei Bedarf ohne großen Aufwand wieder in 3-Zimmer-Wohnungen umgewandelt werden. Die Wohnung im DG hat 3-Zimmer. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 211 m². Das Haus und die Ausstattung der Wohnungen einschließlich der Bäder befinden sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Im Jahr 2017 wurde eine energetische Sanierung nach der Richtlinie KfW 151, Effizienzhaus 115 durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde die Fassade gedämmt, 3-fach isolierverglaste Fenster eingebaut und die Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik erneuert. Im Jahr 1984 wurde das Dach saniert und gedämmt und im Jahr 2014 der Balkon saniert. Ein attraktiver Verbrauchskennwert von 73 kWh/(m²*a) bestätigt die sehr gute energetische Qualität des Gebäudes. Die Wohnung in EG verfügt über eine große, teilweise überdachte Terrasse mit Abgang zum Grundstück. Im Obergeschoss ist ein Balkon vorhanden. Im UG ist ein beheizter Hobbyraum ausgebaut. Das Gartengrundstück ist mit Rasenfläche und Gartenwegen angelegt. Der Hauszugang und die Garagenzufahrten sind befestigt. Nutzungshinweis: Derzeit sind alle 3 Wohnungen vermietet. Die Wohnung im EG wird ab dem 01.03.2023 frei und steht ab diesem Zeitpunkt dem Erwerber bei Bedarf zur Eigennutzung zur Verfügung. Energieausweis (gültig bis 28.09.2032): Verbrauchswert 73.60 kWh/m² (ohne Warmwasser)

Objekt Standort

[Waldkirch, Deutschland](#)

3-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in ruhiger Ortslage, Top-Zustand, -zurzeit vermietet-

Preis: 780.000 €

Produktbilder

