

Freiburg

# Kompaktes 2-Zimmer-Appartement in Freiburg- Herdern - ideale Kapitalanlage

Objektnummer: 24022005



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24022005 - 79104 Freiburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24022005 - 79104 Freiburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022005	Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnfläche	ca. 36,3 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1934	Modernisierung / Sanierung	2013
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24022005 - 79104 Freiburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	164.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24022005 - 79104 Freiburg

## Die Immobilie



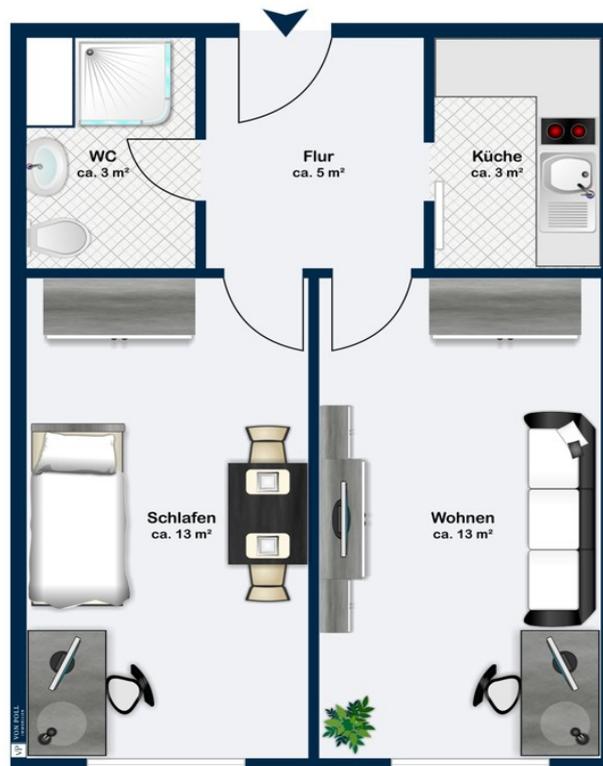
Objektnummer: 24022005 - 79104 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022005 - 79104 Freiburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24022005 - 79104 Freiburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Herdern. Das schon 1934 gebaute und als Studentenwohnheim konzipierte 2-stöckige Gebäude besteht aus insgesamt 59 Wohneinheiten. Das Objekt wurde im Jahr 1984 umfangreich umgebaut, das äußere Erscheinungsbild wurde zum größten Teil beibehalten. Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und zählt mit seinen 36,30 m<sup>2</sup> zu den größeren Einheiten, da das Gesamtobjekt überwiegend aus 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen besteht. Diese sind über eine Baulast ausschließlich studentische Nutzung vorgesehen. Die Wohnung verfügt über zwei gleich große und helle Zimmer, die sich ideal als Schlaf- und Wohnbereich nutzen lassen. Zudem bietet die Wohnung ein Badezimmer mit einer modernen Ausstattung. Aktuell sind die Zimmer an zwei Studentinnen für jeweils 300,00 € kalt pro Monat vermietet, die sehr pfleglich mit der Immobilie umgehen. Zur Wohnung gehört ein Kfz-Außenstellplatz, der derzeit für 50,00 € pro Monat vermietet wird. Ebenso gehört ein praktisches Kellerabteil zum Appartement dazu. Das Objekt verfügt über eine Gaszentralheizung.

Objektnummer: 24022005 - 79104 Freiburg

## Ausstattung und Details

Folgend die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:

- Studentische Nutzung (Baulast)
- 2 fast gleich große Zimmer
- KFZ Stellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Der Parkplatz ist aktuell für 50,00 € vermietet
- 300 € Kaltmiete pro Zimmer (zzgl. Nebenkosten von 115,00 €)

Die Rücklagen betragen zum 31.12.2022 gemäß der Abrechnung 2022 für das Gesamtobjekt 294.487,57 €.

Insgesamt besteht die WEG aus 59 Einheiten. Das Stimmrecht ist nach der Anzahl von Sondereigentumseinheiten geregelt - sprich eine Einheit entspricht einer Stimme.

Objektnummer: 24022005 - 79104 Freiburg

## Alles zum Standort

Das Appartement liegt in einem der beliebtesten Stadtteile Freiburgs, dem nordöstlich der Altstadt gelegenen Stadtteil Herdern. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage, von der man dennoch in wenigen Minuten mit dem Fahrrad und den öffentlichen Verkehrsmitteln in der Stadtmitte, der Uniklinik oder der Universität gelangt.

**Objektnummer: 24022005 - 79104 Freiburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 164.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24022005 - 79104 Freiburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)