

Weisweil

## 3-Familienhaus in Weisweil, voll vermietet

Objektnummer: 23022017



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 296 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 325 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

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

Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23022017          |
| Wohnfläche    | ca. 296 m²        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 11                |
| Baujahr       | 1983              |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 590.000 EUR                                                               |
| Haus        | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 13.12.2033     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 152.29 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E              |

Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Die Immobilie



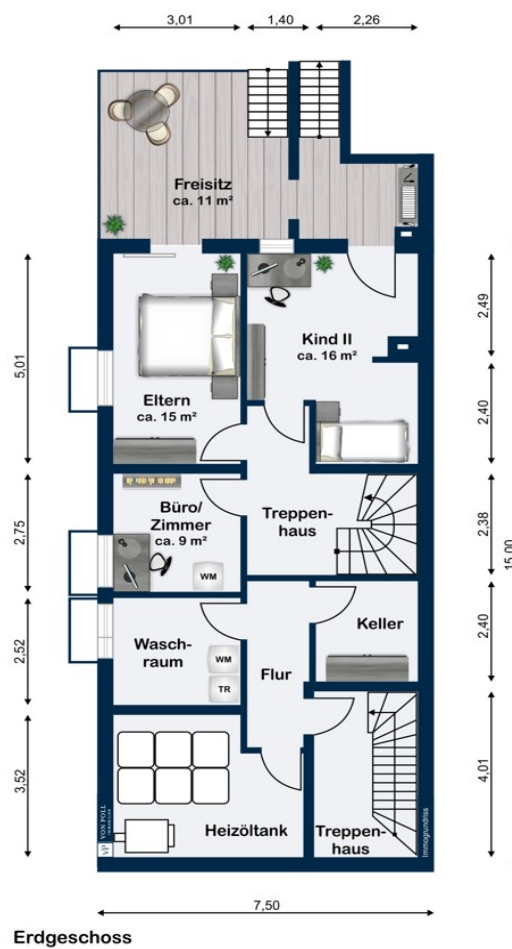
Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

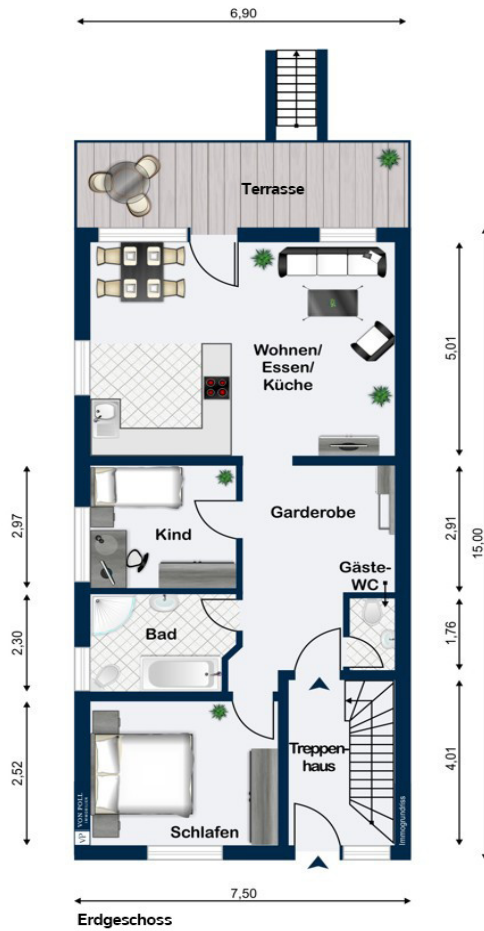
## Die Immobilie

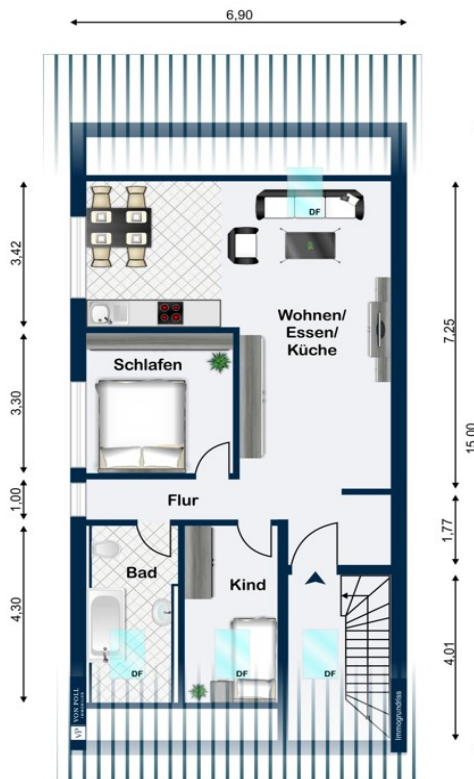


Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Grundrisse







Dachgeschoss

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: 23022017 - 79367 Weisweil

## Ein erster Eindruck

Das Dreifamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt: - Wohnung im DG mit 3 Zimmern ca. 73 qm, vermietet seit 2020, mit einer Kaltmiete von 420,00 € - Wohnung im EG und UG mit 5 Zimmer und ca. 133 qm, vermietet seit 2021, mit einer Kaltmiete von 850 €. - Wohnung im OG mit 3 Zimmern und ca. 90 qm vermietet seit 2010 für 575 € kalt. Das ergibt eine Jahresnettokaltmiete von 22.140 €. Es besteht ein Mietsteigerungspotential.

Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Ausstattung und Details

Die Wohnungen sind bereits in Teileigentum aufgeteilt.

Alle Wohnungen befinden sich auf einem zeitgemäßem Stand.

Diese Immobilie bietet so ziemlich alle Facetten die man sich vorstellen kann:

Szenario 1: So wie das Objekt momentan genutzt wird, ist es die ideale Kapitalanlage.

Alle drei Wohnung sind solide (Mietsteigerung absolut empfehlenswert) vermietet, somit ist es eine sichere Kapitalanlage.

Szenario 2: Abverkauf der einzelnen Wohneinheiten als Teileigentum.

Szenario 3: Nutzung der Immobilie für den Eigenbedarf. Entweder als Mehrgenerationenhaus oder nur einen Teil und die restlichen Wohnungen bleiben vermietet.

Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen zu den einzelnen Szenarien.

Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Alles zum Standort

Weisweil liegt wenige Kilometer nördlich des Kaiserstuhls und etwa 18 km nordwestlich der Kreisstadt Emmendingen in der Oberrheinebene an den zahlreichen Armen des Altrheins. An Weisweil grenzen die Gemeinden Rheinhausen, Kenzingen, Forchheim und Wyhl, alle im Landkreis Emmendingen liegend. Im Westen grenzt die Gemeinde an den Rhein, der hier die Grenze zu Frankreich ist. Das Objekt befindet sich mitten im Wohngebiet von Weisweil, in absolut ruhiger Lage.

Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 152.29 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 23022017 - 79367 Weisweil

## 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)