

Freiburg im Breisgau

3-Zimmerwohnung mit Balkon und TG-Stellplatz zentral im Stühlinger mit 6,1 % Rendite

????????? ??????????: 23022055



???? ??????: 380.000 EUR • ??????????: ca. 72,84 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ??? ??????

???????? ??????????	23022055	????? ???????	380.000 EUR
???????????	ca. 72,84 m ²	???????????	???????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????	3		
?????????? ?? ?????????	1	????? ??????????????	2011
?????????	1	????????? ?????????????	???????
????? ?????????????	1970	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1 x ????????? ?????????	??????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	???????	115.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.11.2028	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	D

???????? ??: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ???????



??????? ???????: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ????????



???????? ??: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ???????



???????? ??: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ???????



???????? ??: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ???????



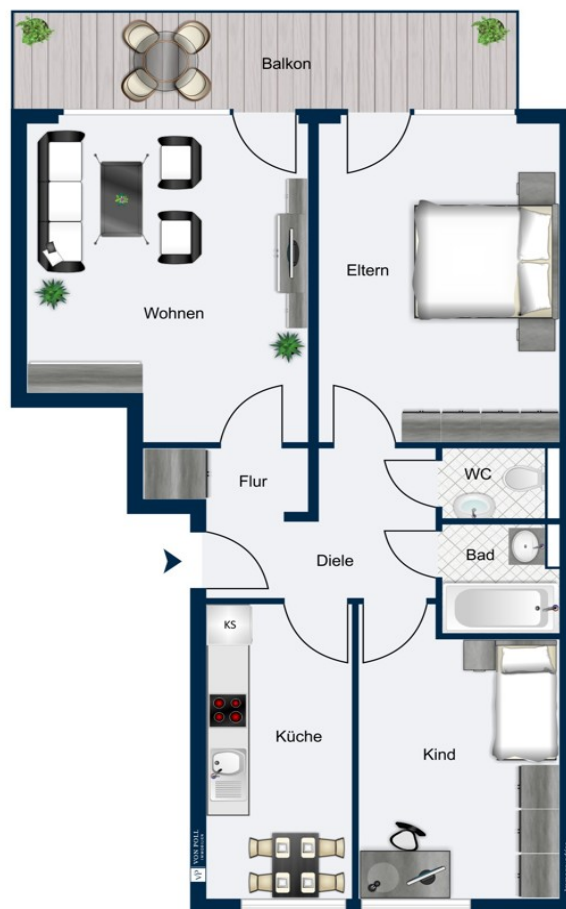
???????? ?????????: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ????????



???????? ?????: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht eine Wohnung im zweiten Stock eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 72,84 m² und bietet drei Zimmer, einschließlich einem Schlafzimmer und einem separaten Badezimmer mit Badewanne. Die Wohnung präsentiert sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2011 modernisiert. Die einfache Ausstattungsqualität ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach den eigenen Vorstellungen. Die Türen sind allesamt mit Oberlichtern versehen, um für mehr Lichteinfall zu sorgen. Im Wohnraum ist Laminat verlegt, in einem Zimmer wurde ein Teppichboden darübergerlegt. Im Bad findet sich ein Fliesenmix aus grauen und weißen Fliesen, in der Küche verfügt die Wohnung über neutrale, weißen Fliesen. Das Highlight der Wohnung ist ein nach Westen ausgerichteter Balkon, der zum Entspannen und Sonnenbaden einlädt. Dank der zentralen Lage können die Bewohner die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in unmittelbarer Nähe genießen. Die Wohnung ist besonders für Singles oder Paare geeignet, die eine komfortable Wohnfläche und eine praktische Raumaufteilung wünschen. Der Grundriss des Objekts ist gut durchdacht und bietet genügend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird über eine Zentralheizung beheizt. Das Bad verfügt über eine Duschwanne, einen Waschmaschinenanschluss und ein separates WC. Diese Wohnung ist ideal für Käufer, die eine solide Kapitalanlage oder ein Zuhause nach eigenen Gestaltungsmöglichkeiten suchen, ohne dabei auf die Vorteile einer zentralen Lage verzichten zu müssen. Die Immobilie bietet viel Potenzial und ermöglicht es den Bewohnern, ihren eigenen Wohnraum zu verwirklichen. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln befinden sich in unmittelbarer Nähe, was ein komfortables und stressfreies Leben ermöglicht. Gerne können Sie uns bei Interesse für einen Terminvorschlag zur Besichtigung kontaktieren.

??????? ???????: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

??????????????? ??? ????????

- großer, nach Westen ausgerichteter Balkon
- Oberlichter in den Türzagen
- Einbauschränk
- Duschwanne
- Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Doppelverglaste Kunststoff-Iso-Fenster aus 2014
- Aufzug im Gebäude aus 2016
- Zentralheizung aus 1970, zuletzt erneuert 2011
- Garage saniert 2021/2022
- Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung ist aktuell mit befristeten Einzelmietverträgen vermietet und kann leer übergeben werden.

Die Mieten belaufen aktuell sich auf:

- 480,00 € kalt zzgl. 20,00 € Nk-Vorauszahlung
- 180,00 € kalt zzgl. 20,00 € Nk-Vorauszahlung
- 180,00 € kalt zzgl. 20,00 € Nk-Vorauszahlung

Gesamt: 840,00 € kalt, 900,00 € warm

Die neue Miete beträgt ab 01.07. eine Höhe von 2.000,00 € pauschal im möblierten Zustand inklusive Stellplatz.

Die Rendite beträgt ab Juli dann über 6 % inklusive Kaufpreisnebenkosten.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 44 Wohneinheiten verteilt auf zwei Gebäude.

Erhaltungsrücklage der Wohnung Stand Ende 2022: 1.990,14€

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig.

??????? ?????????: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

??? ??? ??? ???????????

Diese charmante Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Freiburgs, dem Stühlinger. Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre Nähe zur Innenstadt und lebhafte Atmosphäre aus und ist in den letzten Jahrzehnten zum Szene Viertel aufgestiegen. Umgeben von Grünflächen und in unmittelbarer Nähe zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten, bietet die Lage das Beste aus beiden Welten. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Wege in die Stadtmitte sowie zu den Autobahnen. Eine begehrte Adresse für alle, die urbanes Leben mit Wohnkomfort kombinieren möchten. Über die Eschholzstraße gelangt man schnell auf den Zubringer Mitte und somit in wenigen Minuten zur Autobahn A5, die Straßenbahn sowie der Bus sind nur wenige Gehminuten zu Fuß entfernt, ebenso wie der zentrale Hauptbahnhof mit Fernanbindung.

??????? ?????????: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die
Energieeffizienzklasse ist D. Erhaltungsrücklage der Wohnung Stand Ende 2022:
1.990,14€ Die Wohnung ist sanierungsbedürftig.

??????? ?????????: 23022055 - 79106 Freiburg im Breisgau

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com