

Freiburg

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

????????? ??????????: 24022005



???? ?????????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 36,3 m² • ?????????: 2

???????? ??????????: 24022005 - 79104 Freiburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24022005 - 79104 Freiburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24022005	????? ???????	215.000 EUR
?????????????	ca. 36,3 m ²	?????????????	???????
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	2		
????????????	1	????? ???????????????	2013
????? ???????????????	1934	??????????	???????
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 15000 EUR (????????)	?????????????????	ca. 0 m ²
		????????????????????	???????

???????? ??????????: 24022005 - 79104 Freiburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	GAS	???????? ?????????????? ??????????????	164.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.07.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24022005 - 79104 Freiburg

?? ?????????



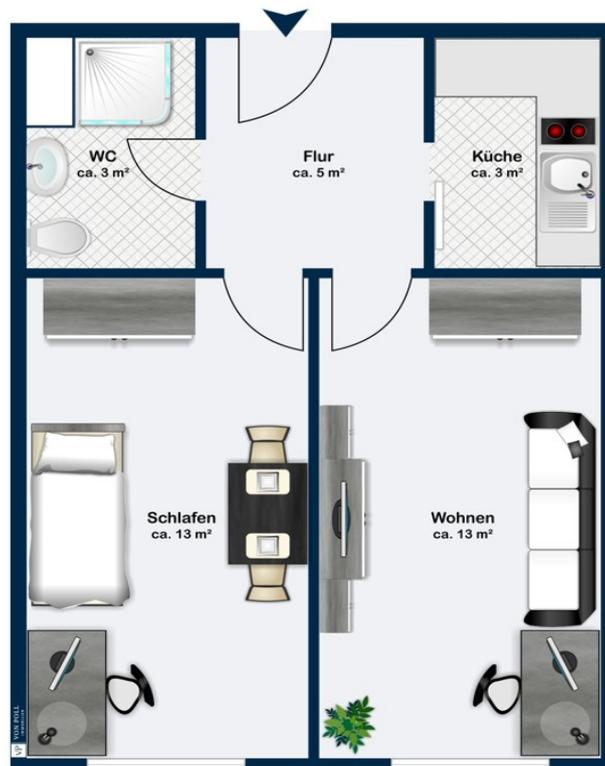
???????? ?????????: 24022005 - 79104 Freiburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24022005 - 79104 Freiburg

???????



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

??????? ???????: 24022005 - 79104 Freiburg

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

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 m² 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 praktischer Kellerabteil zum Appartement dazu. Das Objekt verfügt über eine Gaszentralheizung.

???????? ??????????: 24022005 - 79104 Freiburg

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

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.

??????? ????????: 24022005 - 79104 Freiburg

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

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.

??????? ?????????: 24022005 - 79104 Freiburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 164.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 24022005 - 79104 Freiburg

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

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

Julia Sacher & Johanna Stritt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com