

# Freiburg- Waldsee/Unisportanlagen/Dreisam. 3-Fam.-Haus voll vermietet mit idyllischem Garten.



**FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN**



Waldsee3mfh2

79102 Freiburg  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Mehrfamilienhaus
<b>PLZ</b>	79102
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg
<b>Wohnfläche</b>	ca. 208 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	9
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 384 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3
<b>Kellerfläche</b>	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	1.020.000,00 €
<b>Provision</b>	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Baujahr</b>	1937
<b>Zustand</b>	Saniert
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	170,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	24.09.2018
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1937
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Stellplatzart</b>	Stellplatz im Freien
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Gartennutzung</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	1 km
<b>Dist. Grundschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	1 km

## Beschreibung

Vermietetes 3- Familienhaus im Sonnenschein auf reizvollen Gartengrundstück mit drei 3-Zimmerwohnungen und Ausbaureserve im Dachspitz. Das Haus wurde 1937 erstellt und fortlaufend instand gehalten.

Hier wohnen Sie stilecht und naturnah in der Stadt. Die Südausrichtung des Hauses nebst Grundstück umgeben mit altem Baumbestand bieten tolle Nutzungsmöglichkeiten.

Eine gute Adresse für Ihr Geld! Regelmäßige Mieteinnahmen von mehreren Mietern machen dieses 3-Familienhaus zur idealen Kapitalanlage.

Das Objekt ist voll vermietet. Der monatliche Kaltmietzins beträgt z.Zt. für die Wohnung im EG mit ca. 73qm 760.-€.

Der monatliche Kaltmietzins beträgt z.Zt. für die Wohnung im 1.OG mit ca. 73qm 632.-€

Der monatliche Kaltmietzins beträgt z.Zt. für die Wohnung im DG mit ca. 63qm 750.-€

## Lage

Lage ist Trumpf! Waldsee ist ein Stadtteil von Freiburg im Breisgau. Natur und Freizeit!

Das Objekt liegt in wunderschöner Lage unweit der Dreisam. Am Dreisamufer entlang können Sie auf bestens ausgebauten Rad- und Fußwegen die Innenstadt oder Kirchzarten erreichen. Die Straßenbahnendhaltestelle erreichen Sie bequem zu Fuß.

## Ausstattung Beschreibung

EG. Gasetagenherme aus 2015

1.OG. Gasetagenheizung Vaillant aus 2006

DG. Gasetagenheizung aus 2000

Eine Information der getätigten Sanierungen und Modernisierungen ab 2006 können wir Ihnen gerne vorlegen.

Das Haus wurde bis dato nicht in Wohneigentum aufgeteilt.

## Sonstige Angaben

\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage über das Onlinekontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig ablegen. Sie erhalten dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. Der Besichtigungstermin wird zeitnah stattfinden\*\*\*

Es gelten Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien. Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

## Bildergalerie



Gartengrundstück im Sonnenschein



Schöne Aussichten vom DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG

## Bildergalerie



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG

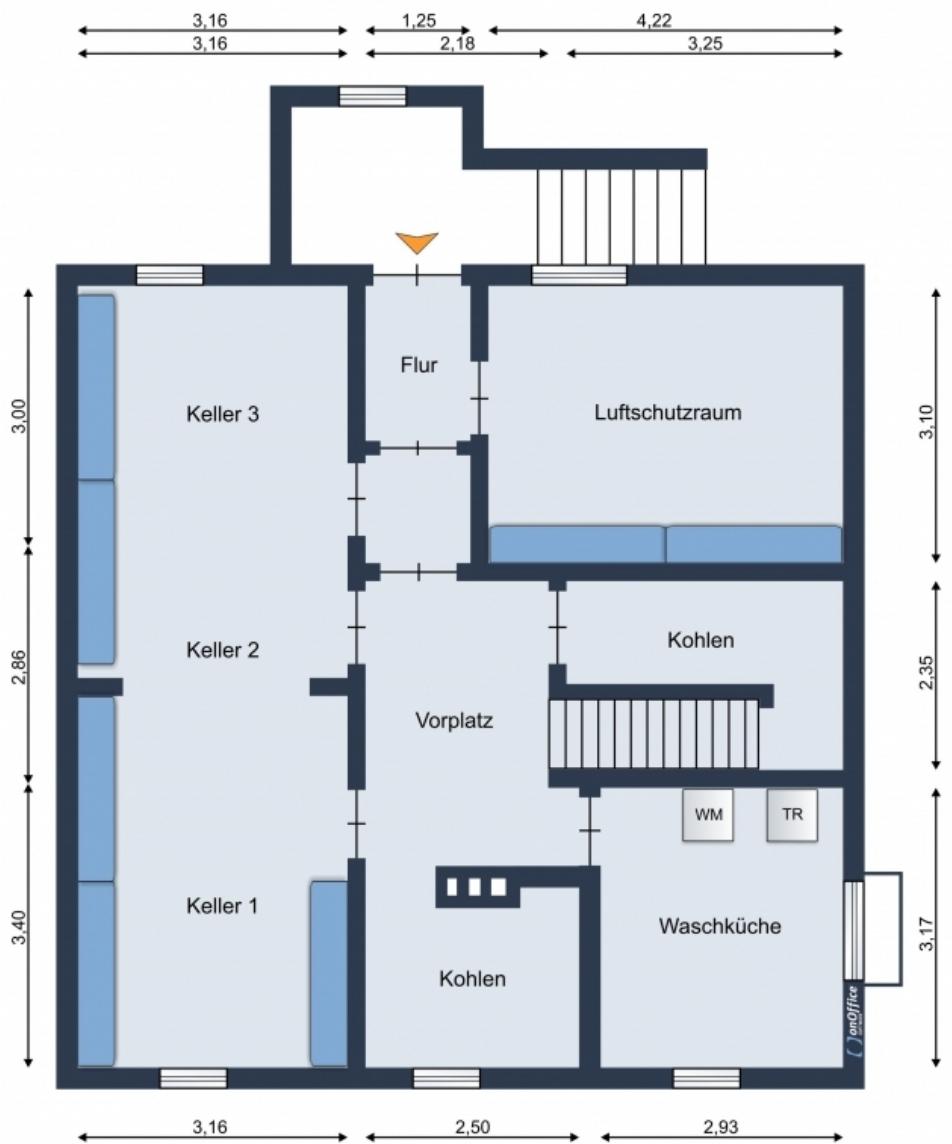


Wohnung DG



Wohnung DG

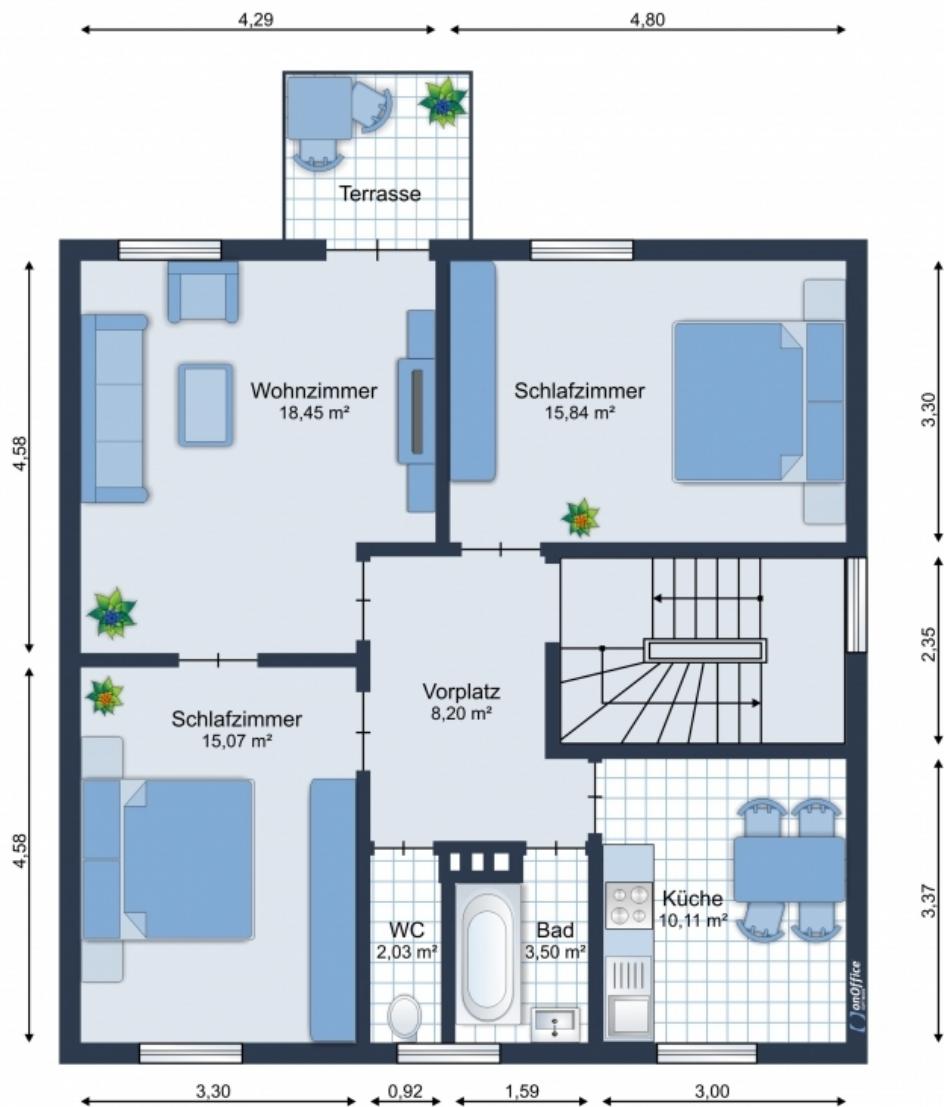
UG



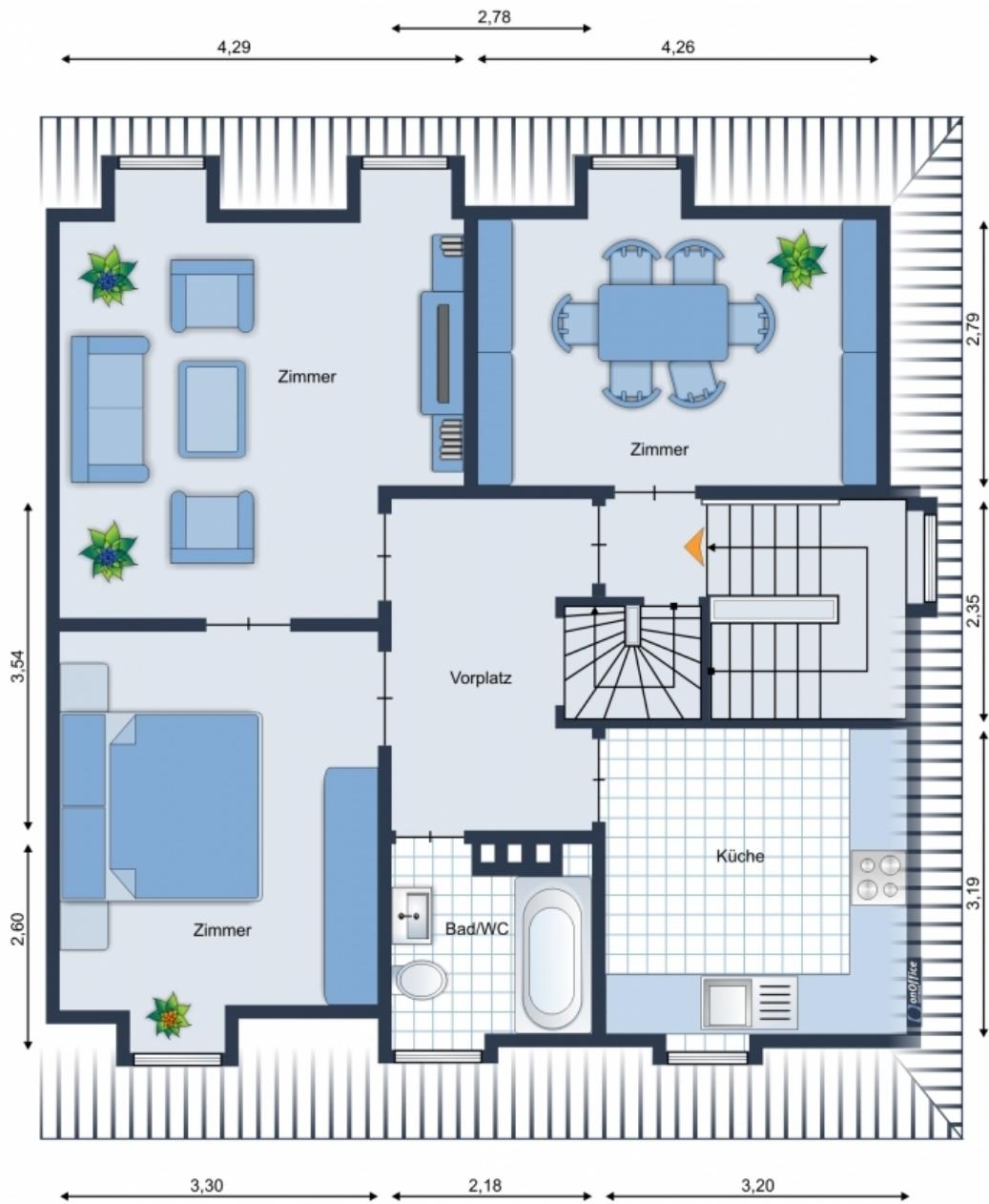
EG



## 1.OG



DG



**Ihr Ansprechpartner**

Herr Florian Müller  
Florian Müller Immobilien GmbH  
Willy-Brandt-Allee 14  
79111 Freiburg  
Tel.: 0761/8972433  
Fax.: 0761/8972432  
Homepage: [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)