FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

Freiburg-Gartenstadt, am Joseph-Brandel-Park gelegenes RMH als 1A- Kapitalanlage



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

rmh3weampark

79115 Freiburg
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
PLZ	79115
Land	Deutschland
Ort	Freiburg
Wohnfläche	ca. 168 m^2
Anzahl Zimmer	8
Grundstücksgröße	ca. 252 m^2
Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	637.000,00 €
Provision	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
Stellplatzanzahl	2
Provisionshinweis	(Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen)
Baujahr	1960
Energieeffizienzklasse	G
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	204,50 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	16.06.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1960
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gäste WC	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	2 km
Dist. Realschule (km)	2 km
Dist. Gymnasium (km)	2 km

Beschreibung

Das Besondere für den Immobilien-Anleger.

Beneidenswert die Lage: Wohnen in zweiter Reihe zur Joseph-Brandel- Parkanlage im gesuchten Freiburger Quartier Haslach-Gartenstadt.

Ein durchdachtes Haus, mit vielen Wohnmöglichkeiten.
Die Immobile besteht aus 3 Wohnungen mit separaten Eingängen vom Treppenhaus. Im Erdgeschoss und im 1.OG befinden sich jeweils 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad und Balkon/Terrasse. Im Dachgeschoss befindet sich eine 2-Zimmerwohung mit Flur, Küche und Bad.

EG: ca. 67,72qm
1.OG: ca. 70,37qm
DG: ca. 30,00 qm (Für das DG liegt keine Flächenberechnung vor)
UG: das Wohnhaus ist komplett unterkellert

Besonders grün: Das Erdgeschoss mit Zugang zum Garten. Hell und von Licht durchflutet zieht die Natur in dieses Haus ein.

Verkauft werden:
Das Reihenmittelhaus mit Grundstück 252 qm.
Zwei Garagen auf einem benachbarten Flurstück im Teilerbbaurecht mit z.Zt. 378.-€ Erbbauzins/Jahr.
Nur die beiden Garagen stehen im Erbbaurecht, nicht aber das Haus mit Flurstück.

Aktuell sind alle drei Wohnungen nebst beiden Garagen vermietet, es wird eine Jahreskaltmiete von 24.054,00 Euro erzielt.

Aufgrund der geschickten Aufteilung bietet Ihnen dieses Wohnhaus vielerlei Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich beispielsweise als hervorragende Kapitalanlage.

Lage

Freiburger Stadtteil Haslach.

Die zum Haus benachbarte Joseph-Brandel- Parkanlage ist in den 1960er Jahren entstanden und wurde 2021 aufgewertet. Im Park gibt es einen Spielplatz, einen Fitnessparcours und viele Sitzgelegenheiten. Auf den großen Grünflächen kann

gepicknickt oder Sport getrieben werden. Die Anlage bildet das „grüne Herz“ Haslachs.

Die Straßenbahnlinie 5 verläuft durch die Carl-Kistner-Straße nördlich der Gartenstadt vom Rieselfeld zur Innenstadt. Südlich der Gartenstadt durch die Basler Straße verläuft die Buslinie 11 von der Haid über St. Georgen zum Hauptbahnhof. Für den Radverkehr verläuft der FR 3 östlich der Gartenstadt durch die Eschholzstraße in Richtung Stühlinger und der FR 6 entlang der Basler Straße von der Haid zur Innenstadt und zum Institutsviertel.

Ausstattung Beschreibung

Hier auszugsweise erfolgte Modernisierungen:
Sanierungsarbeiten Elektroinstallation im DG in 2016
4 neue Dachflächenfenster eingebaut in 2022
Fenster im 1.OG 2011 erneuert
Fenster im EG 2002 erneuert
Gaszentralheizung als Brennnwertanlage ”Buderus Logaplus” in 2023 erneuert

Sonstige Angaben

Haben wir Sie neugierig gemacht? Möchten Sie weitere Vorzüge dieses Hauses erfahren oder es vor Ort besichtigen?

Sehr gerne stehen wir Ihnen zur Vereinbarung eines Beratungs- oder Besichtigungstermins vor Ort zur Verfügung - wir freuen uns auf Sie!

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch Vereinbarung Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,4 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen). Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Bildergalerie













Bildergalerie





Joseph-Brandel- Parkanlage







Supermarkt, Baumarkt, Bäckerei und Fitnessstudios liegen ”um die Ecke”



Bequem zu Fuß in 3min erreichbar

Bildergalerie



Bequem zu Fuß in 3min erreichbar

1.OG (EG ist ähnlich aufgeteilt, Grundriss EG liegt nicht vor)



LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Diele - 8,41 m²
- 03 Abstellraum - 2,15 m²
- 04 Schlafzimmer - 14,12 m²
- 05 Wohnzimmer - 21,87 m²
- 06 Bad/WC - 3,11 m²
- 07 Küche - 8,59 m²
- 08 Kinderzimmer - 9,40 m²
- 09 Loggia - 1,87 m²
- 10 Loggia - 3,02 m²

DG (ähnlich, zeigt nicht den heutigen Stand)



LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Bad
- 03 Abstellraum - 2,80 m²
- 04 Zimmer - 15,47 m²
- 05 Zimmer - 13,89 m²

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
Email: info@m-immobilien.de