

# Freiburg-Ost gegenüber Strandbad. 4-Zi-Altbau-Dachgeschosswohnung mit Charme.



Steinackerfrom

79117 Freiburg  
Deutschland

## Daten im Überblick

|                               |                                                                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objektart</b>              | Wohnung                                                                                                             |
| <b>Objekttyp</b>              | Dachgeschoss                                                                                                        |
| <b>PLZ</b>                    | 79117                                                                                                               |
| <b>Land</b>                   | Deutschland                                                                                                         |
| <b>Ort</b>                    | Freiburg                                                                                                            |
| <b>Wohnfläche</b>             | ca. 87,28 m <sup>2</sup>                                                                                            |
| <b>Anzahl Zimmer</b>          | 4                                                                                                                   |
| <b>Kaufpreis</b>              | 481.000,00 €                                                                                                        |
| <b>Provision</b>              | 2,0% inklusive MwSt. Käuferprovision.                                                                               |
| <b>Provisionshinweis</b>      | Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen |
| <b>Baujahr</b>                | 1925                                                                                                                |
| <b>Fahrstuhl</b>              | Kein Fahrstuhl                                                                                                      |
| <b>Dist.Kindergarten (km)</b> | 1 km                                                                                                                |
| <b>Dist.Grundschule (km)</b>  | 1 km                                                                                                                |
| <b>Dist. Realschule (km)</b>  | 2 km                                                                                                                |
| <b>Dist. Gymnasium (km)</b>   | 2 km                                                                                                                |

## Beschreibung

Ein charaktervolles Haus, eine kleine Eigentümergemeinschaft und ein bestehendes Mietverhältnis: Diese Eigentumswohnung in der Steinackerstraße 4 bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger im Freiburger Osten.

Die Wohnung verfügt nach den vorliegenden Objektangaben über ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich im 2. Obergeschoss eines Hauses mit vier Wohneinheiten. Als Baujahr ist 1925 angegeben. Die helle Putzfassade, eingefasste Fenster und das markante Dach mit seinen Gauben verleihen dem Gebäude ein unverwechselbares Erscheinungsbild. Die traditionelle Eingangstür unterstreicht den Charme des Hauses.

Zur Ausstattung gehören nach den vorliegenden Angaben ein Tageslichtbad. Ein zugehöriger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist über das Treppenhaus erreichbar; ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die angebotene Wohnung ist in den Planunterlagen als 4 Zimmerwohnung erstellt, die derzeit als 3-Zimmer-Wohnung genutzt wird.

Das Objekt wird vermietet angeboten. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 860 €, zuzüglich 120 € Nebenkosten. Daraus ergeben sich eine monatliche Gesamtzahlung von 980 € und eine annualisierte Nettokaltmiete von 10.320 € vor Eigentümerkosten.

## Lage

Die Steinackerstraße liegt im Freiburger Osten im Umfeld von Waldsee und Littenweiler. Gewachsene Wohnbebauung, begrünte Grundstücke und der Blick auf die bewaldeten Höhen am Stadtrand prägen das Umfeld.

Die Lage verbindet städtisches Wohnen mit der Nähe zur Landschaft des Dreisamts. Die Stadtbahnanbindung im Bereich der Hansjakobstraße sowie der Bahnhof Freiburg-Littenweiler bieten Verbindungen in Richtung Innenstadt und in den Schwarzwald. Für Spaziergänge, Fahrradtouren und Ausflüge eröffnet der Freiburger Osten vielfältige Möglichkeiten.

Für Kapitalanleger bietet die Wohnung damit eine Kombination aus bestehender Vermietung, überschaubarer Hausgemeinschaft und einem gewachsenen Freiburger Wohnstandort.

## Ausstattung Beschreibung

Ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach vorliegenden Objektangaben

Lage im 2. Obergeschoss

Charaktervolles Wohnhaus, Baujahr laut Objektangaben 1925

Kleine Eigentümergemeinschaft mit vier Wohneinheiten

Tageslichtbad

Zweifach verglaste Fenster

Zugehöriger Kellerraum

Der Energieausweis ist bestellt/in Arbeit

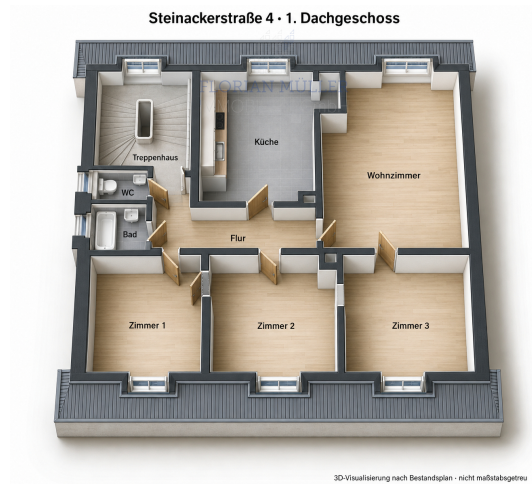
## Sonstige Angaben

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 2,0 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. 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. Einzelne in diesem Exposé und in der Immobilienwerbung verwendete Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet, optimiert oder visualisiert. Hierbei können insbesondere Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Farben, Lichtverhältnisse oder gestalterische Elemente verändert, ergänzt oder entfernt worden sein. KI-bearbeitete Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsangabe dar. Maßgeblich sind ausschließlich der tatsächliche Zustand der Immobilie bei der Besichtigung sowie die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. 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



**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)