

IMMOBILIENEXPOSÉ

Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen
und 1866 qm Grundstücksfläche
in 79261 Gutach i.Br.




TETIK IMMOBILIEN
BERATUNG · VERKAUF · VERMIETUNG



OBJEKTBSCHREIBUNG

Die ehemalige historische Villa wurde ca. 1930 erbaut und in den 1990er Jahren in ein Mehrfamilienhaus umgewandelt.

Die 345 qm Wohnfläche verteilen sich über 3 Geschosse auf insgesamt 7 Wohnungen.

Die erste Wohnung im Hochparterre hat einen vom Rest des Hauses separierten Eingang, der über eine Steintreppe zu erreichen ist. 2 Zimmer, Diele, Küche und ein Bad verteilen sich hier auf 65 qm. Alle anderen Wohnungen werden über einen gemeinsamen Eingang und das zugehörige Treppenhaus erreicht. Die zweite Wohnung im Hochparterre hat eine Größe von 66 qm, verteilt auf 2 Zimmer, Küche, Bad und große Diele. Über das Treppenhaus erreicht man das 1. Obergeschoss, in dem sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und 55 qm sowie eine 3-Zimmer-Wohnung mit 66 qm befinden. Im Dachgeschoss folgen schließlich 3 1-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 31 qm.

Im Untergeschoß befinden sich die zu den Wohnungen gehörenden Keller- und Abstellräume sowie die Haus-technik.

Das zugehörige Grundstück hat eine Größe von 1866 qm und ist weitgehend eben. Es liegt in einem reinen Wohngebiet am Ortsrand von Gutach und bietet einen herrlichen Ausblick auf die Grünflächen des Gutacher Golfplatzes und in die umliegenden Berge.

Die Wohnungen sind derzeit komplett vermietet, die Mieteinnahmen betragen 35.000,00 € p.a.

Das Gebäude könnte nach Beachtung baurechtlicher Vorgaben des Flächen-nutzungsplanes der Verwaltungsge-meinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. und Simonswald natürlich auch abgerissen und als großzügiger Bauplatz neu bebaut werden und somit eine zukunftssichere Kapitalanlage garantieren.

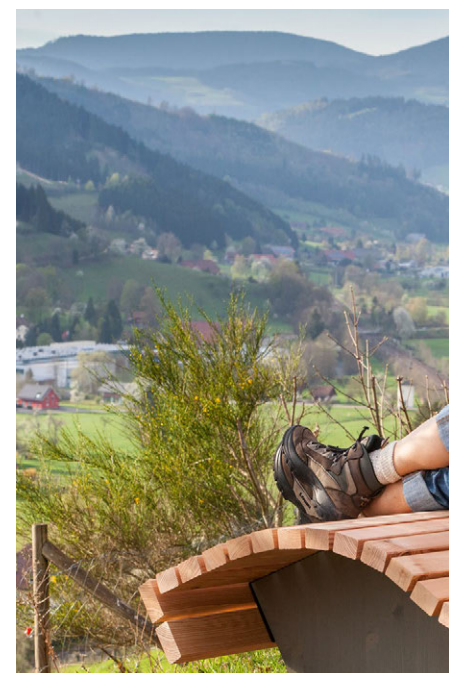
LAGE

Die Gemeinde Gutach im Breisgau setzt sich aus den früher selbstständigen Gemeinden Gutach, Bleibach und Siegelau zusammen und umfasst eine Gemarkungsfläche von 2.477 ha mit Höhenlagen zwischen 280 und 900 m. Die intakte Gemeinschaft der rund 4.600 Einwohner zählenden Gemeinde erkennt man am regen Vereinsleben und den vielschichtigen Veranstaltungen. Die Bus- und Bahnverbindungen in die Nachbargemeinden, nach Freiburg, Emmendingen oder Offenburg sind dicht getaktet. Ab Freiburg kann man mit dem ICE oder TGV auch die Schweiz oder Frankreich sehr schnell erreichen.

Das Objekt liegt in einem gewachsenen Wohngebiet am Rande des Ortes direkt an der Haltestelle Gutach der Elztalbahn. In unmittelbarer Nähe gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, eine Apotheke, Kindergarten und Grundschule.

OBJEKTDATEN

Adresse	79261 Gutach i.Br.
Baujahr	ca. 1930
Wohnungstyp	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	345 qm
Grundstücksfläche	1866 qm
Balkon	ja
Objektzustand	teilsaniert
Bezugsfähig	vermietet
Mieteinnahmen	35.000 € p.a.
Parkierung	Carport und Garagenplätze
Heizungsart	Zentralheizung
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	1.490.000,00 €



AUSSTATTUNG

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet: Ziegelmauerwerk, Beton- und Holzbalkendecken, Walmdach, Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie Fassadenrenovierung, Dachneueindeckung und der Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung wurden laufend durchgeführt.

Die Wohnungen sind in gutem, teilweise renovierungsbedürftigem Zustand.

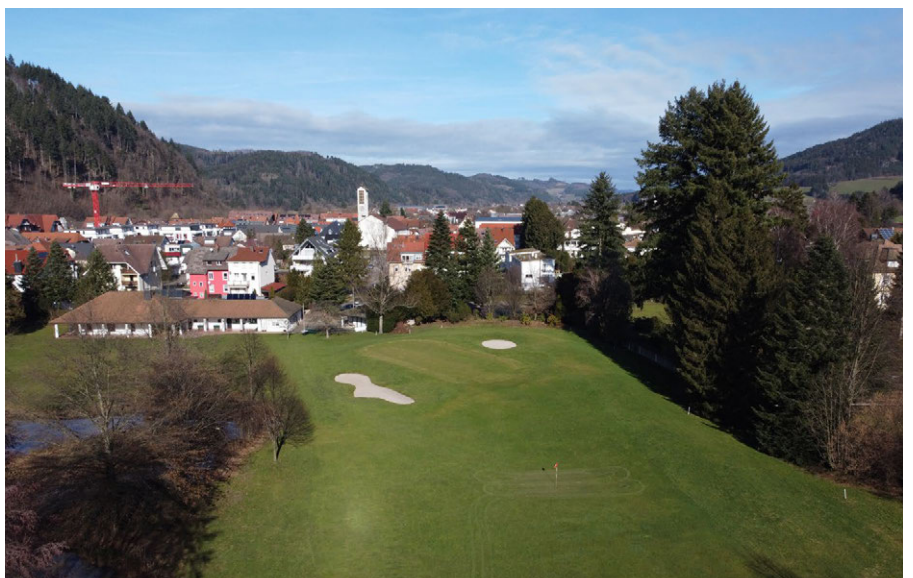
Die Wände sind verputzt und geweißt oder tapeziert und gestrichen. Die Fußböden sind gefliest oder mit Laminat und Linoleum ausgelegt.

Die Bäder haben Badewannen oder Duschen, sind mit Standartarmaturen und -keramik ausgestattet und haben Waschmaschinenanschlüsse.

Die Fenster sind größtenteils 2-fach-isolierverglast mit weißen Kunststoffrahmen. Teilweise gibt es Außenrollos.

Das Treppenhaus ist mit Linoleum ausgelegt, die Treppe hat ein schönes Holzgeländer.

Auf dem hinteren Grundstücksteil befindet sich ein Carport, der Platz für mehrere PKW bietet. Im rechten Teil des Grundstücks gibt es weitere Garagen als Unterstellmöglichkeiten.





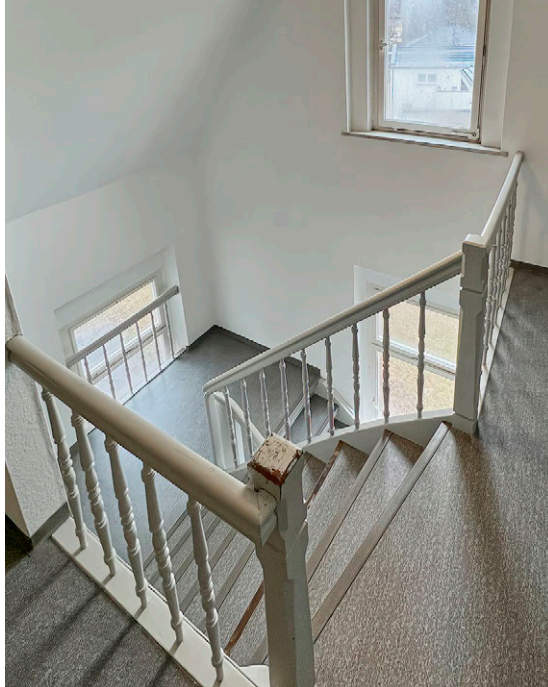
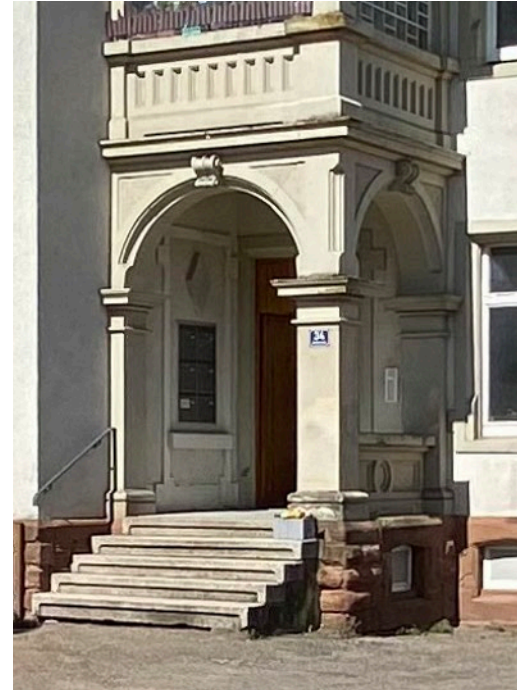
SONSTIGES

Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Objekt. Sehr gern zeigen wir Ihnen das Mehrfamilienhaus und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher bewohnten Immobilie.

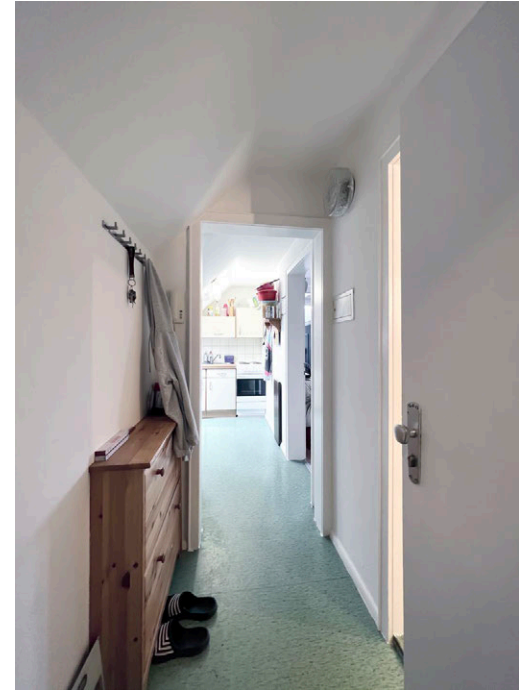
Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt.



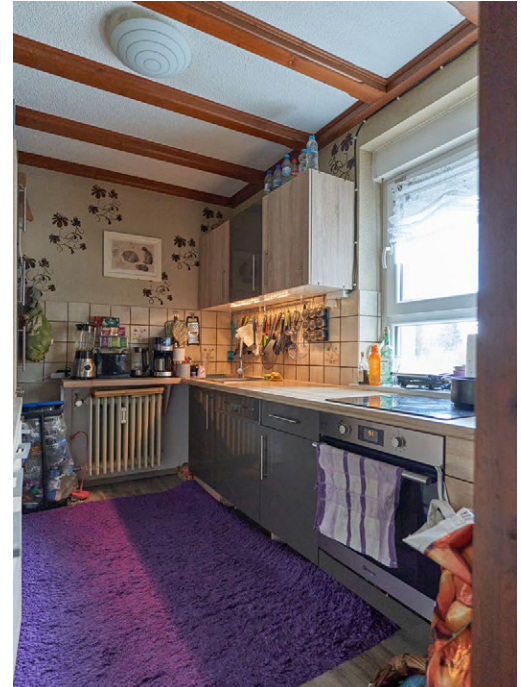
Flur und Eingangsbereich



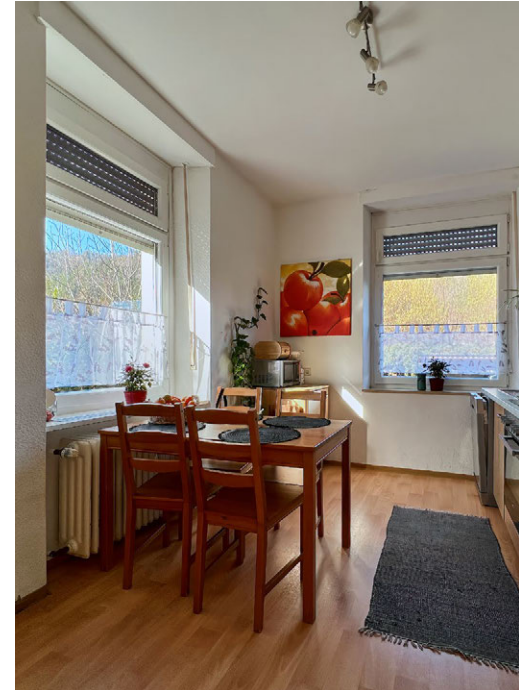
Beispielwohnung im Dachgeschoß



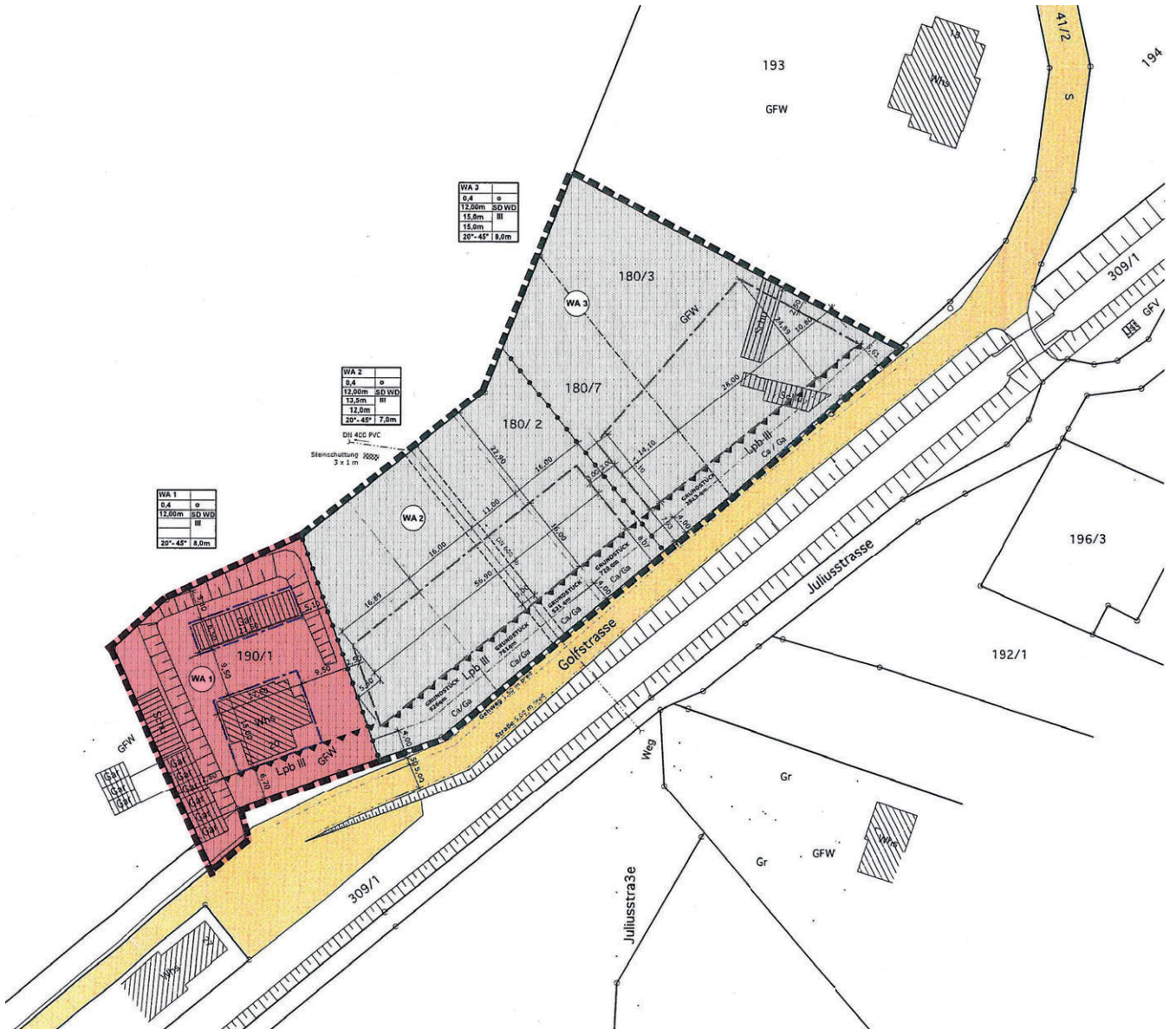
Beispielwohnung im Obergeschoß



Beispielwohnung im Erdgeschoß



Lageplan



Ohne Maßstab



TETIK IMMOBILIEN

Einfach
mal die
Experten
fragen!

Anbieter:

Tetik Immobilien GmbH

»Villa Eglau«

Lange Straße 103

79183 Waldkirch

Geschäftsführer:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681 - 49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



Ansprechpartner:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

info@tetik-immobilien.de



Bankverbindung:

Raiffeisenbank Denzlingen-Sexau eG

BIC: GENODE61DEN

IBAN: DE05 6806 2105 0000 6543 29

Amtsgericht Freiburg

HRB 711412

Steuer-Nr.

05079/01841