

# IMMOBILIENEXPOSÉ

Attraktive Kapitalanlage:  
**Mehrfamilienhaus (Vermietet)**  
mit 3 Wohneinheiten in zentraler Lage  
in 79215 Elzach



  
**TETIK IMMOBILIEN**  
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE



Die erste Wohnung hat eine Wohnfläche von 59,49 qm, die sich auf einen Flur, 2 Zimmer, eine Küche und ein Duschbad verteilt. Auf halber Treppe zwischen EG und OG befindet sich eine zugehörige Abstellkammer.

Die zweite Wohnung im 1. OG ist 68,89 qm groß und besteht aus einem Flur, 3 Zimmern, einem kleinen Balkon, einer Küche und einem Wannenbad mit angrenzender komplett geschlossener Holz-Loggia. Auch hier gehört eine Abstellkammer auf halber Treppe zur Wohnung.

Die Dachgeschoss-Wohnung hat eine Wohnfläche von 64,82 qm, die auf 3,5 Zimmer, eine Küche und ein Duschbad verteilt ist. 2020 wurde das Dach komplett erneuert und isoliert (Aufdach), im Dachspitz besteht weiterer Stauraum.

Das Objekt ist komplett unterkellert, neben dem Heizungsraum befindet sich der Tankraum für die Öl-Tanks und weitere 3 Kellerräume.

Das Haus hat neben der grasbewachsenen Einfahrt einen gepflasterten Hof; hier ist neben einer überdachten Fahrrad-Abstellmöglichkeit Platz für 4 - 5 PKWs.

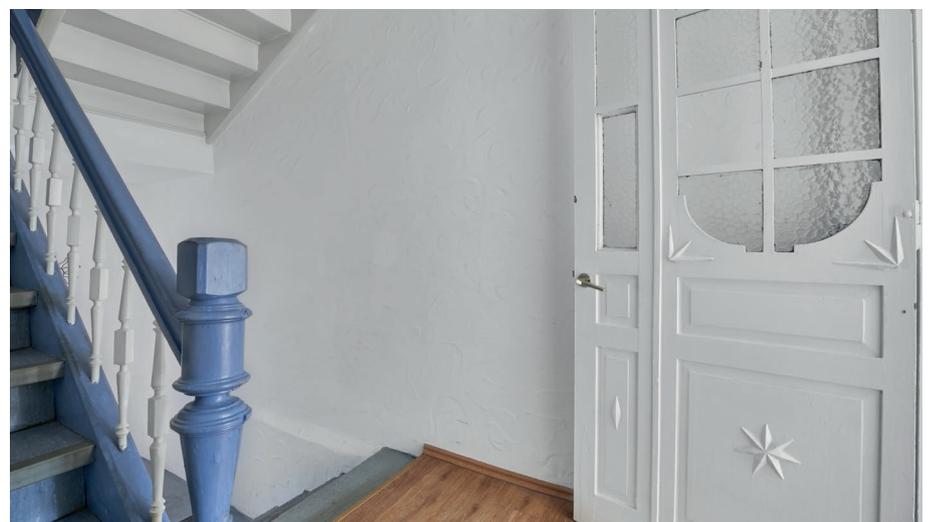
Derzeit sind alle Wohnungen unbefristet vermietet. Die Netto-Mieteinnahmen betragen ca. 18.120 € p.a. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich derzeit auf 450 €.

Grunddaten	
<b>Objektart</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Adresse</b>	79215 Elzach
<b>Baujahr</b>	1904
<b>Zustand</b>	Standart
<b>Verfügbar</b>	vermietet
Flächenaufstellung	
<b>Wohnfläche</b>	ca. 193,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	ca. 292,00 m <sup>2</sup>
Raumangebot und Ausstattung	
<b>Wohnungen</b>	3
<b>Heizung</b>	Zentralheizung Öl
<b>Keller</b>	ja
<b>Parkierung</b>	5 Stellplätze Hof
<b>Mieteinnahmen</b>	ca. 18.120,00 € p.a.
Kaufpreis	
<b>Kaufpreis</b>	630.000,00 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

### Objektbeschreibung

Das 1904 massiv erbaute Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und ca. 193 qm Wohnfläche ist mit seiner zentralen Lage in Elzach die ideale Immobilie für Kapitalanleger.

Das Objekt verfügt über 2 Eingänge. Von der Straße aus führen 5 Steinstufen in den Hausflur, vom Hof aus besteht ein ebenerdiger Zugang, welcher im Flur über 4 Stufen in das Erdgeschoss übergeht.





### Lage

Elzach liegt ca. 25 km nördlich von Freiburg entfernt im Oberen Elztal und hat mit Bus und PKW über die Landstraße schnelle Anbindung an die Umgebung und an die Autobahn A5. Vom nahe gelegenen Bahnhof aus kann man bequem die Regionalbahnen nach Denzlingen, Emmendingen und Freiburg erreichen.

Der Ort liegt mitten in der bezaubernden Landschaft Südbadens im Zwei-Täler-Land

und hat eine sehr gute Infrastruktur mit allen Schularten, Kindergärten und Sporteinrichtungen. Es gibt Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Wirtshäuser. Elzach bietet mit seinen Stadtteilen Prechtal, Oberprechtal, Yach und Katzenmoos viele verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Das Haus liegt sehr zentral in fußläufiger Nähe zur Stadtmitte.

## Ausstattung

### Fußböden:

Steinzeug, Laminat und Fliesen

### Wände:

Raufasertapete, gestrichen

### Fenster und Balkontüren:

2-fach isolierverglast  
teilweise mit weißen Kunststoffrahmen  
teilweise mit weißen Holzrahmen  
außenlaufende Rollläden

### Zimmertüren:

Holzglatttüren in Holzzargen

### Küchen:

Standart-Einbauküchen

### Sanitär:

Boden und Wände gefliest,  
Standart-Keramik  
Standart-Armaturen

### Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Öl  
Heizkörper mit Thermostatventilen

## Modernisierungen:

### 1989 bis 2003

Umbau und diverse Modernisierungsmaßnahmen

### 2005

Neue Öl-Zentralheizung

### 2019

Hof gepflastert und Fenstererneuerung

### 2020

Neues Dach mit Isolierung (Aufdach).  
Teilweise neue Dachfenster.  
Erneuerung der Dachgaube.  
Fassadenanstrich erneuert.  
Elektrik erneuert (teilweise)

Eine Genehmigung für den Anbau einer neuen Balkonanlage liegt vor (gültig bis 02/23).



## Treppenhaus



### 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 gerne zeigen wir Ihnen das Haus und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher genutzten 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.



Küche/Flur



Zimmer/Flur



Zimmer



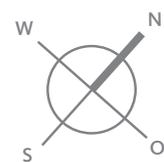
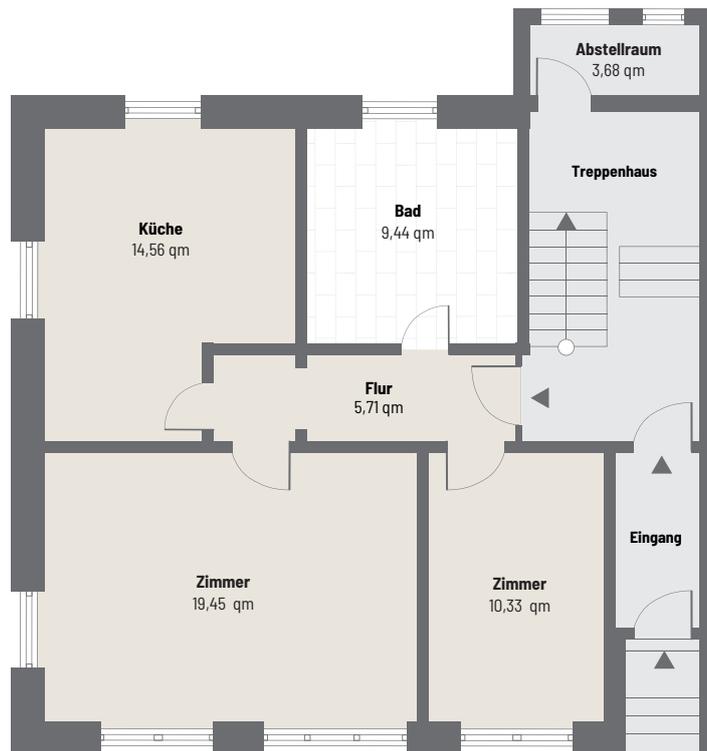
Badezimmer



Keller

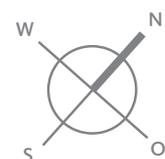
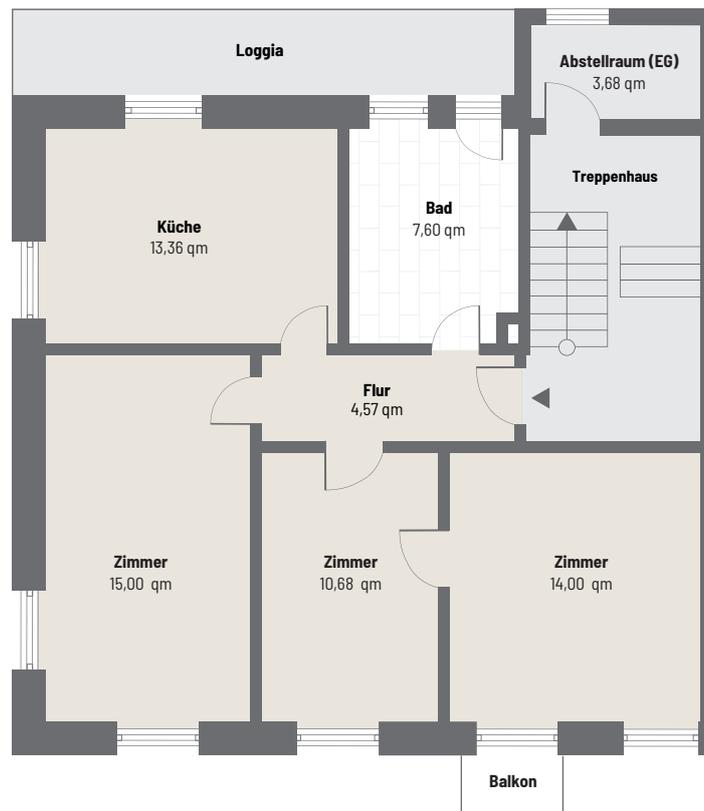


**Grundriss**  
Erdgeschoß



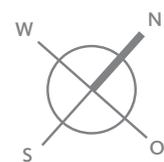
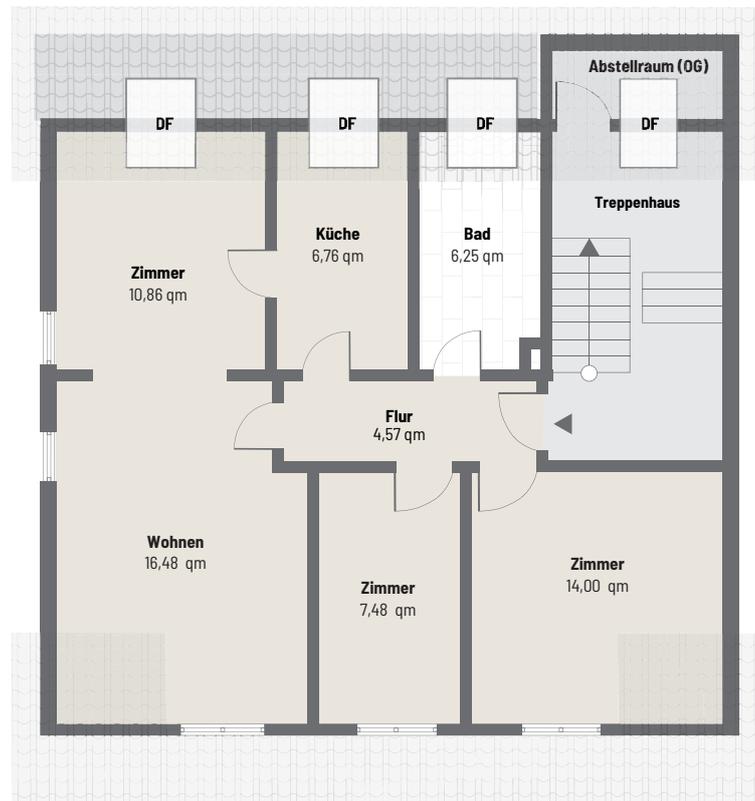
Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Obergeschoß



Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Dachgeschoß



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