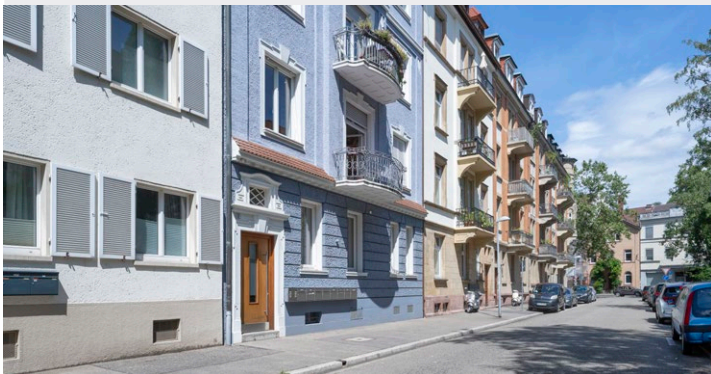


IMMOBILIENEXPOSÉ

Altbau-Juwel in der Wiehre von 1912!
Stilvoll saniertes Stadthaus
mit 8 Wohnungen und Personenaufzug
in 79102 Freiburg




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Das 1912 massiv erbaute und über die Jahre stilvoll sanierte Mehrfamilienhaus befindet sich im beliebten Freiburger Stadtteil Wiehre. Die insgesamt 733,53 qm Wohnfläche verteilen sich auf 7 Wohnungen im Haupthaus und 1 Wohnung im separaten Hinterhaus. Das zugehörige Grundstück hat eine Größe von 272,70 qm.

Der Hauseingang führt in das großzügige und sehr gepflegte Treppenhaus, über breite, wunderschöne Holztreppe gelangt man in die oberen Etagen.

Die 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung im Hochparterre mit Bad, Gäste-WC und Küche hat einen rückseitigen, überdachten Balkon. Die 4-Zimmer-Wohnungen im 1., 2. und 3. OG sind nahezu gleich aufgeteilt und haben neben Bad, Duschbad mit WC und Küche jeweils einen kleinen Balkon zur Straßenseite und einen großen, überdachten Balkon zur Hofseite. Hier wurde 2019 der Personenaufzug angebaut und die Balkonflächen bis zur Aufzugstür erweitert. Jede Etage wird nur über einen eigenen Schlüssel erreicht, der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über Balkontüren in den Küchenbereichen.

Das 4. OG ist in eine 3-Zimmer-Wohnung mit Bad, Küche und rückseitigem Balkon sowie eine 1-Zimmer-Wohnung mit Duschbad aufgeteilt. Diese kleinste Wohnung hat keinen Zugang zum Aufzug und wird nur über das Treppenhaus erreicht.

Ein besonderes Highlight des Haupthauses ist das ausgebaute Dachgeschoss.

Ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und Bad wurden geschmackvoll mit Fliesen, Echtholzparkett und aufgearbeiteten Balken gestaltet. 2 Dachterrassen bieten wundervolle Ausblicke zum Schloßberg und über die Dächer der Wiehre bis zur Turmspitze des Freiburger Münsters.

Durch das Treppenhaus im EG besteht Zugang zum Hof und dem zugehörigen Hinterhaus, in dem sich eine weitere 1-Zimmer-Wohnung befindet. Vom Hof aus führen Treppen in die Kellerräume unter beiden Gebäuden, überdachte Flächen auf dem Hof bieten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen.

Derzeit sind alle Wohnungen unbefristet vermietet. Die Netto-Mieteinnahmen betragen ca. 101.736 € p.a.

Über die Jahre wurden immer wieder Sanierungen und Renovierungen in beiden Häusern durchgeführt, hierbei blieben originale Ausstattungsdetails wie das massive Eichen-Fischgrätparkett oder die Eingangsbereiche mit den ursprünglichen Glasgestaltungen erhalten und schaffen ein repräsentatives Ambiente.

Das gesamte Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die innenstadtnahe Lage in einem der schönsten Viertel Freiburgs und die lukrativen Mieteinnahmen machen das Mehrfamilienhaus zur idealen Immobilie für Kapitalanleger.

Eine Teilungserklärung gem. §8 WEG liegt vor.

Grunddaten

Objektart	Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen
Adresse	79102 Freiburg
Baujahr	1912
Flächenaufstellung	
Wohnfläche	ca. 733,53 m²
Nutzfläche	ca. 34,02 m²
Grundstücksfläche	ca. 272,70 m²
Raumangebot	
Wohnungen Haupthaus	7
Wohnung Hinterhaus	1
Keller	voll unterkellert
Objektzustand	sehr gepflegt
Kaufpreis	
Kaufpreis	3.920.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis





Lage

Freiburg, die sonnige Schwarzwaldmetropole liegt im Dreiländereck in direkter Nachbarschaft zu Frankreich und der Schweiz. Für über 200.000 Einwohner, davon etwa 30.000 Studenten, bietet die Stadt eine Vielzahl an kulturellen Angeboten. Die Infrastruktur ist vorbildlich, Kitas und Schulen, Ärzte und Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten aller Art sind in reicher Auswahl vorhanden.

Das Objekt befindet sich im Freiburger Stadtteil Wiehre, welcher bekannt ist für seine stilvollen Villen und Bürgerhäuser und sein gehobenes bürgerliches Flair. Man

findet hier viele Geschäfte, Buchhandlungen und Handwerksbetriebe. Zahlreiche Wirtshäuser mit ihrer berühmten traditionellen badischen Küche gibt es ebenso wie Restaurants mit internationalen Spezialitäten. Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Apotheken sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Nähe. Dreisam und Sternwald bieten Erholungs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend - nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltstellen. Die Freiburger Innenstadt ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen.

Ausstattung

Fußböden:

Echtholz-Parkett, Fliesen, Terrazzo, Laminat

Wände:

Putz und Tapeten, gestrichen

Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast

weiße Kunststoffrahmen (Haupthaus)

weiße Holzrahmen (Hinterhaus)

außenlaufende Rollos, manuell / DG elektrisch

Türen:

Holzüren in Holzzargen

Wohnungseingangstüren mit Glaseinsätzen

Sanitär:

Boden und Wände gefliest

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas

Heizkörper mit Thermostatventilen

Kachelöfen

Personenaufzug:

als Anbau im Hofbereich

Wohnungszugänge über rückseitige Balkone

Kommunikation:

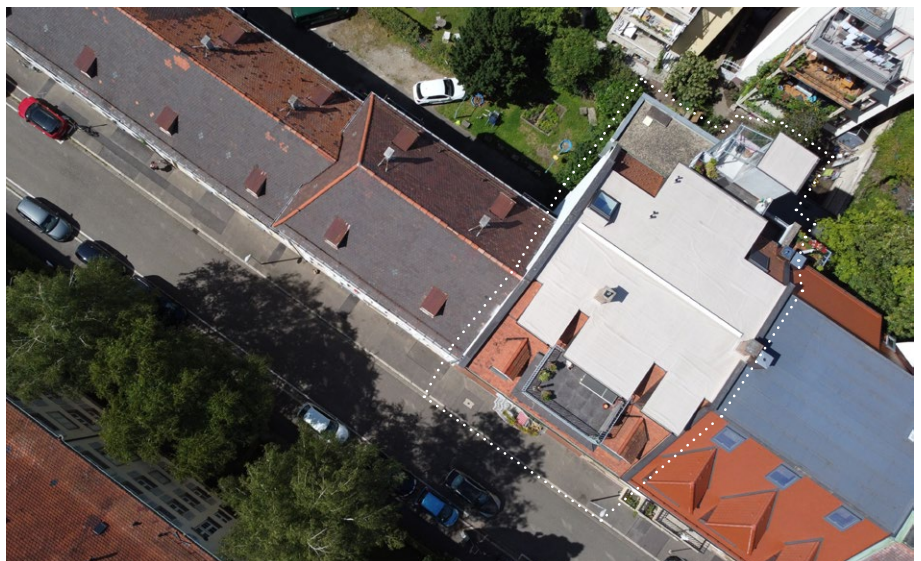
Anschlußvorbereitung Glasfaser im Keller



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 Mehrfamilienhaus und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher genutzten Immobilie.

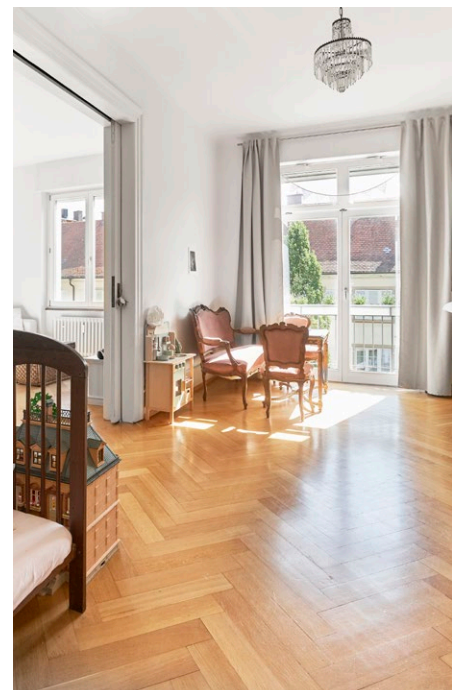
Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt.



Beispiel Wohnung 4, 3.OG



Beispiel Wohnung 4, 3.OG



Beispiel Wohnung 4, 3.OG



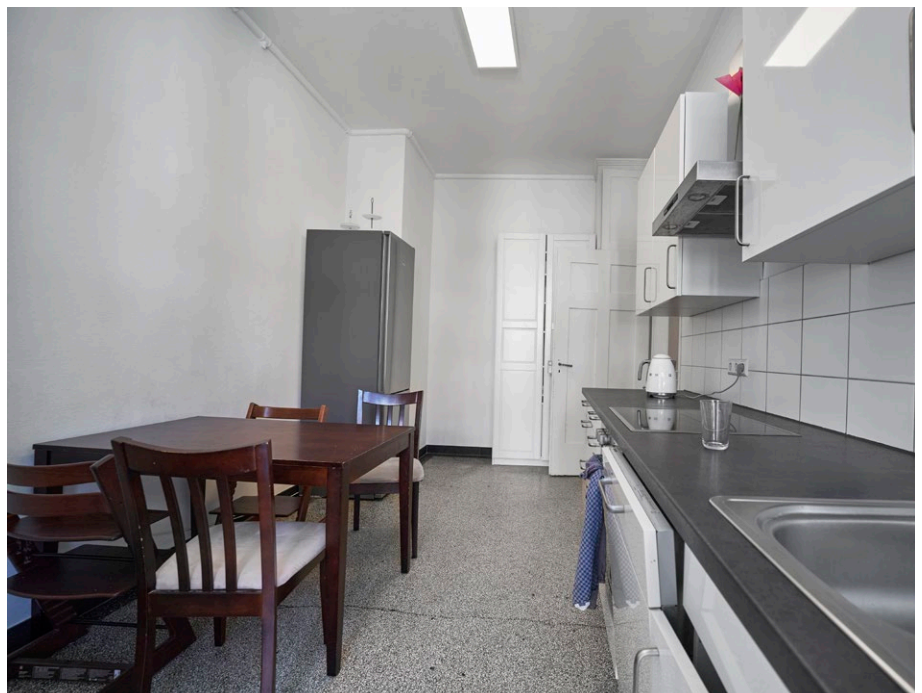
Beispiel Wohnung 4, 3. OG



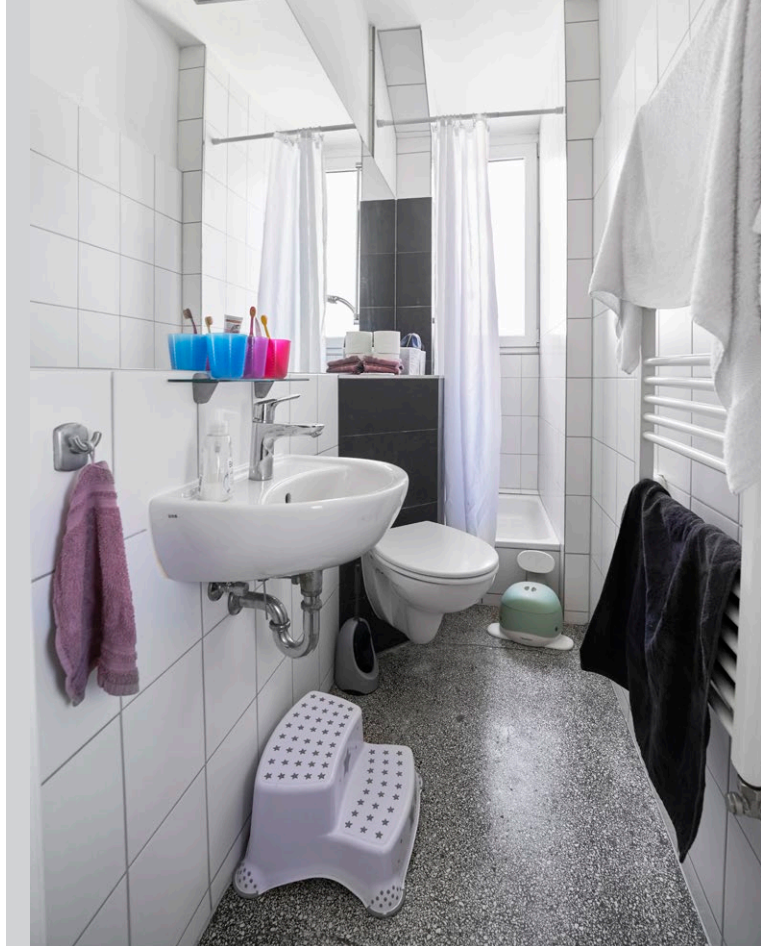
Beispiel Wohnung 4, 3.OG



Beispiel Wohnung 4, 3.OG



Beispiel Wohnung 4, 3. OG



Beispiel Wohnung 7, 2.DG



Beispiel Wohnung 7, 2. DG



Beispiel Wohnung 7, 2.DG



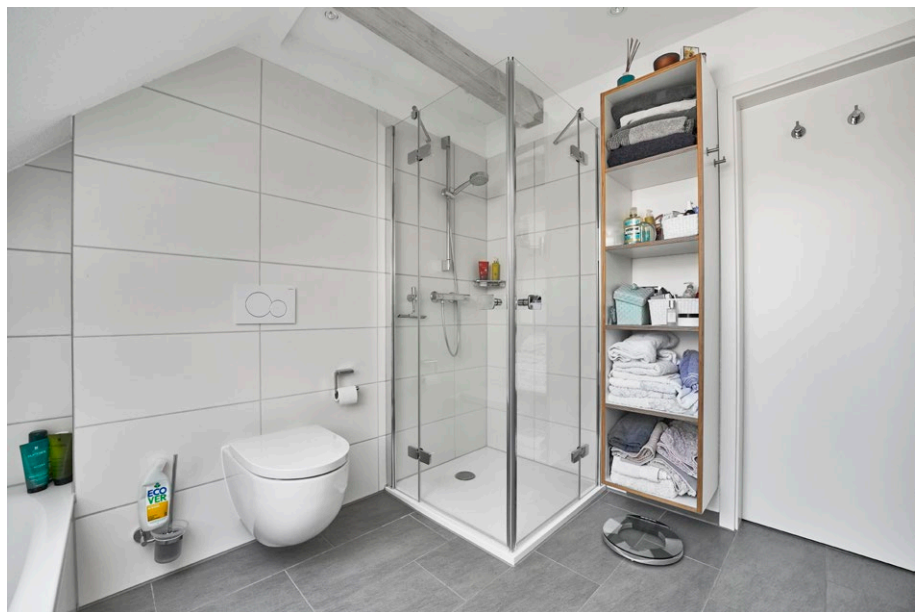
Beispiel Wohnung 7, 2.DG



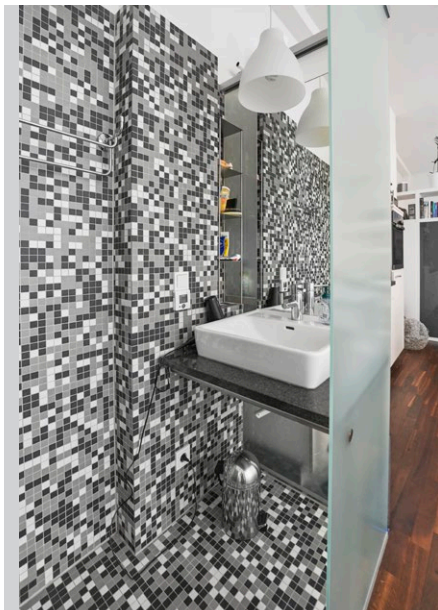
Beispiel Wohnung 7, 2.DG



Beispiel Wohnung 7, 2. DG



Beispiel Wohnung 8, Hinterhaus



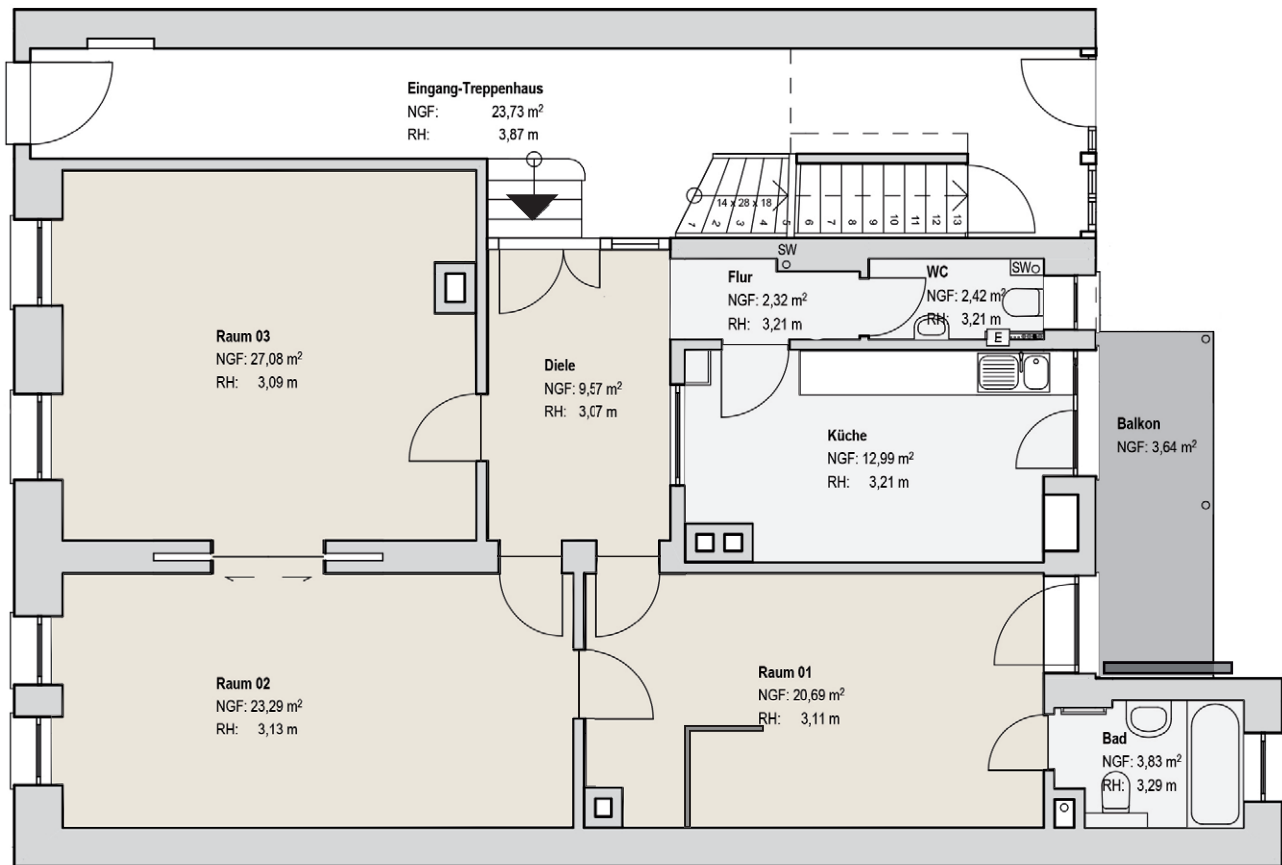
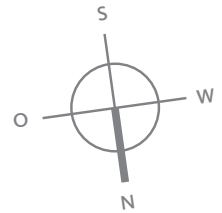
Beispiel Wohnung 8, Hinterhaus



Hof



Grundriss
Erdgeschoss
Wohnung 1

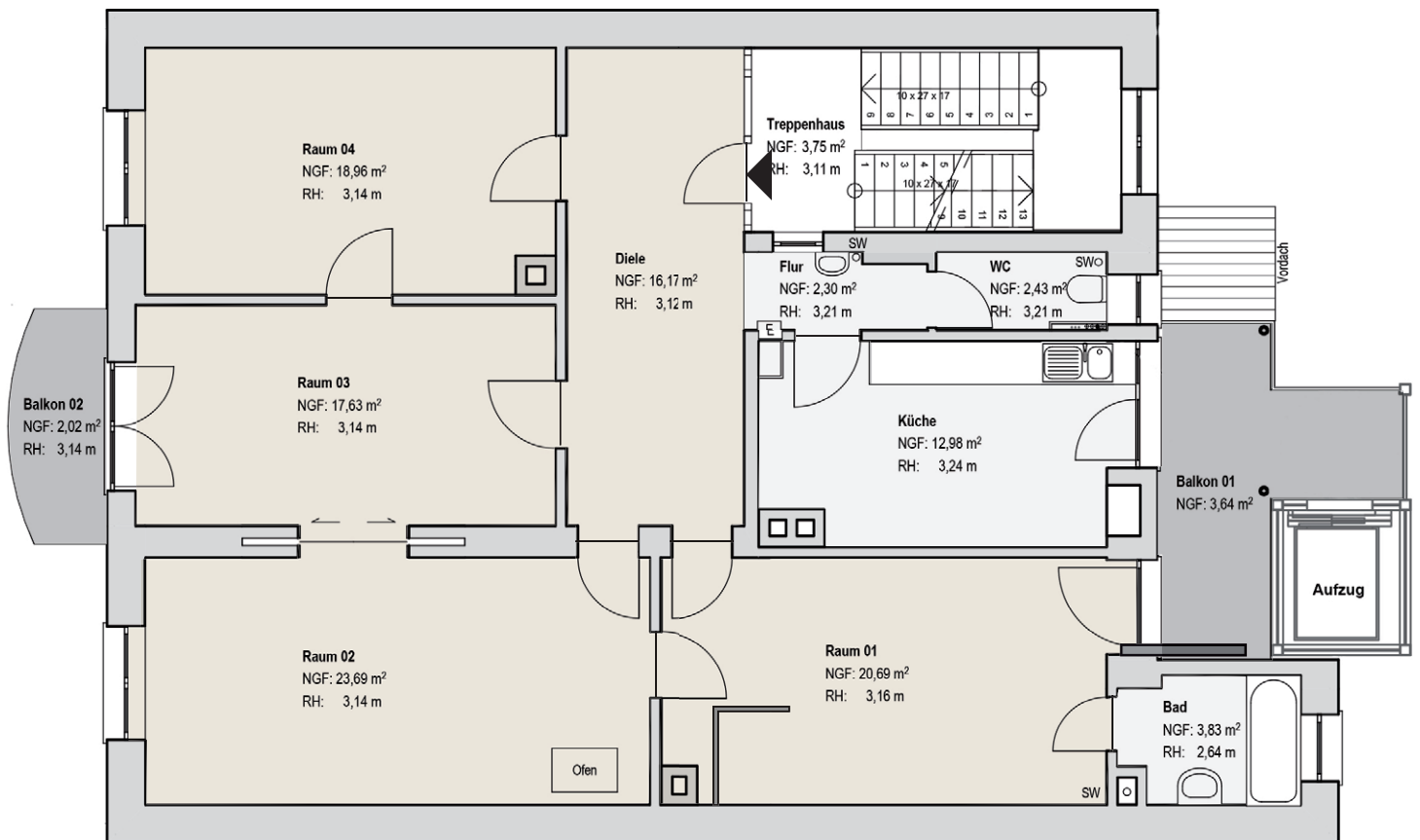
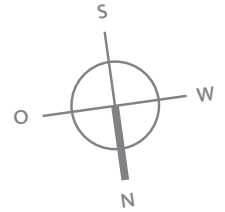


Ohne Maßstab

Grundriss

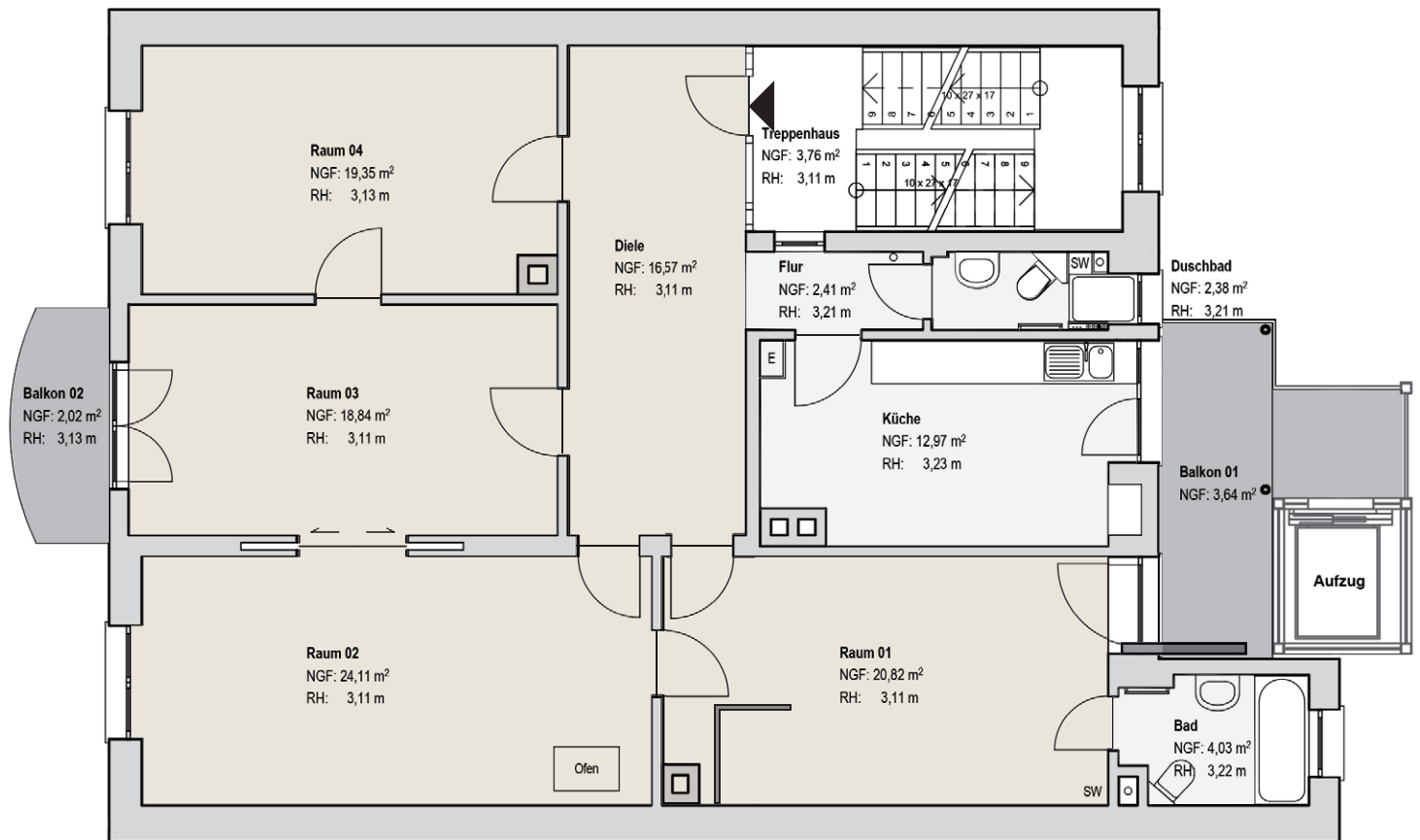
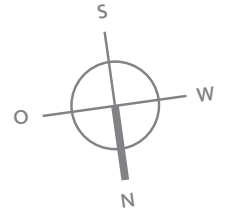
1. Geschoss

Wohnung 2



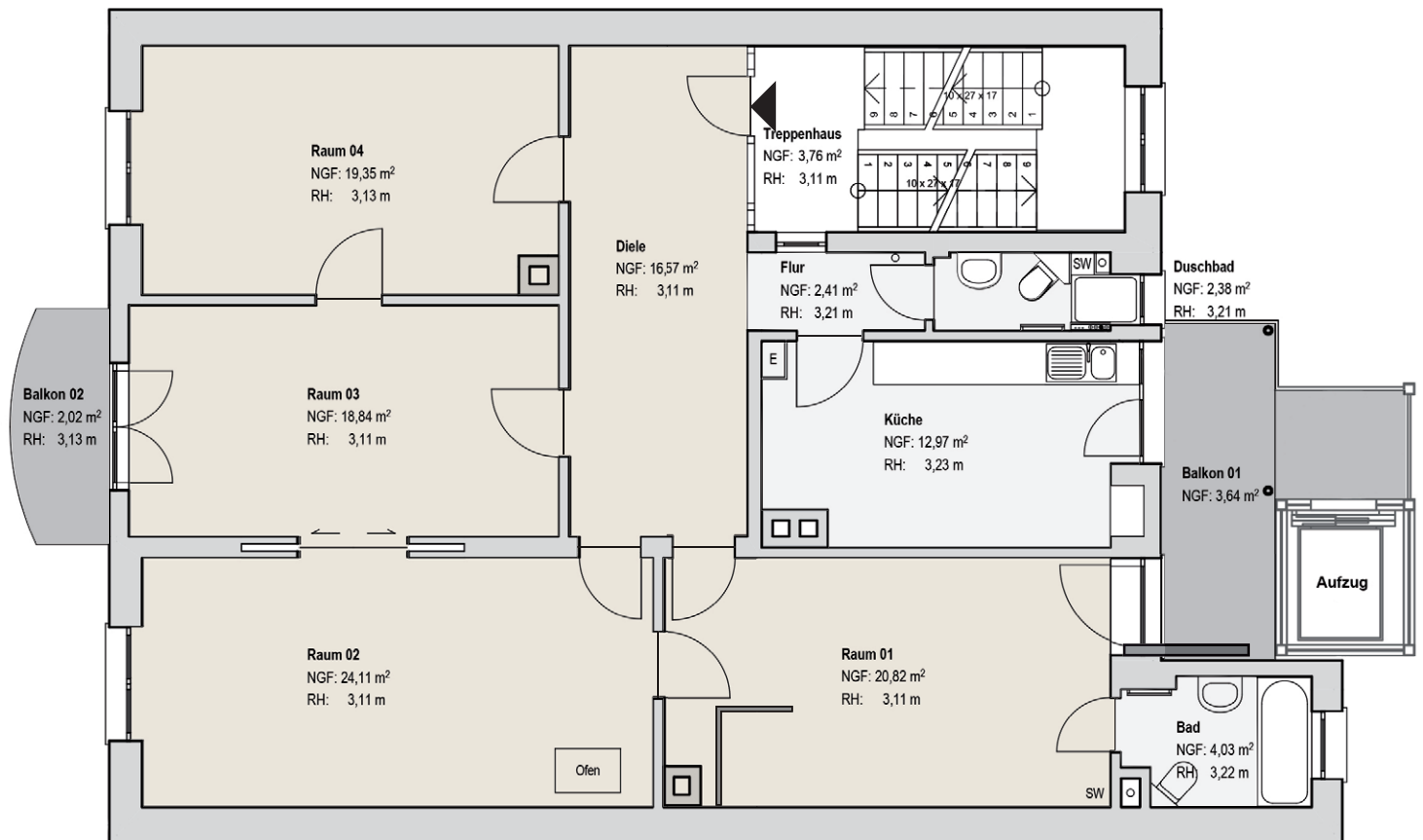
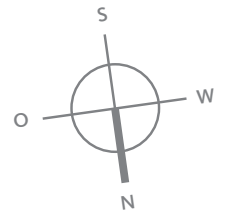
Ohne Maßstab

Grundriss
2. Geschoss
Wohnung 3



Ohne Maßstab

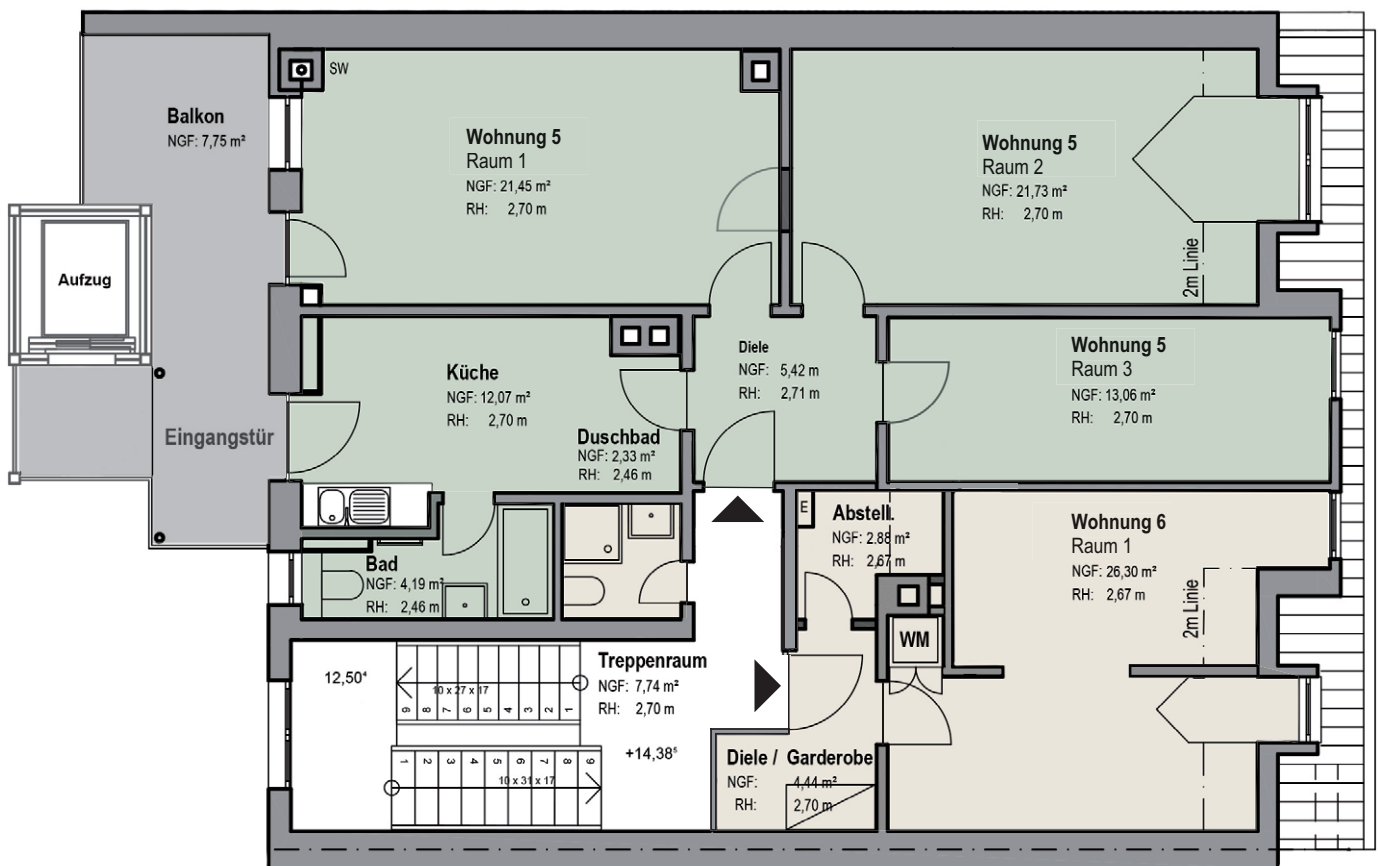
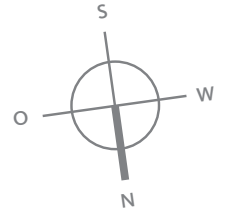
Grundriss
3. Geschoss
Wohnung 4



Ohne Maßstab

Grundriss

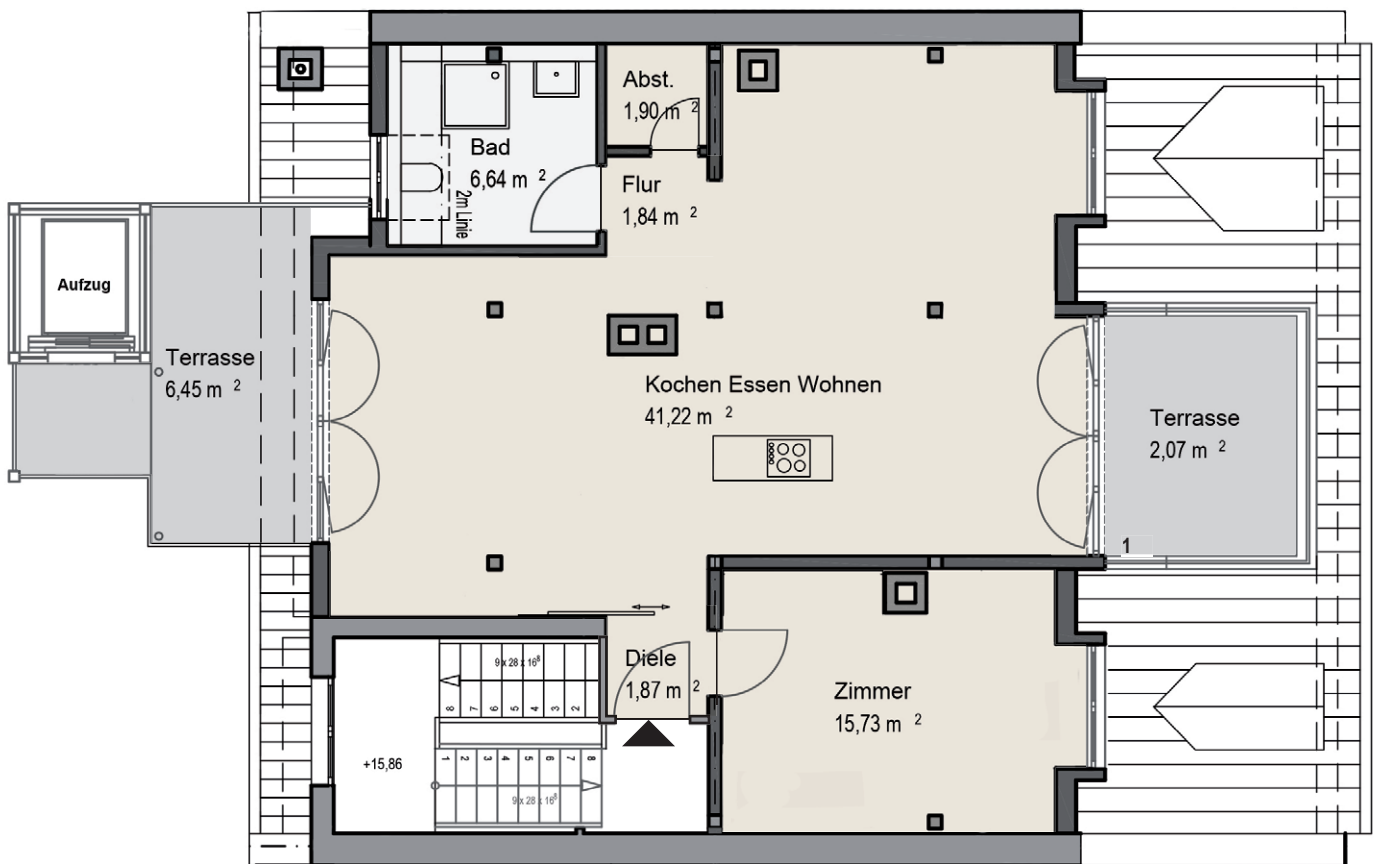
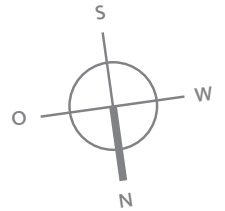
1. Dachgeschoss
Wohnung 5 und 6



Ohne Maßstab

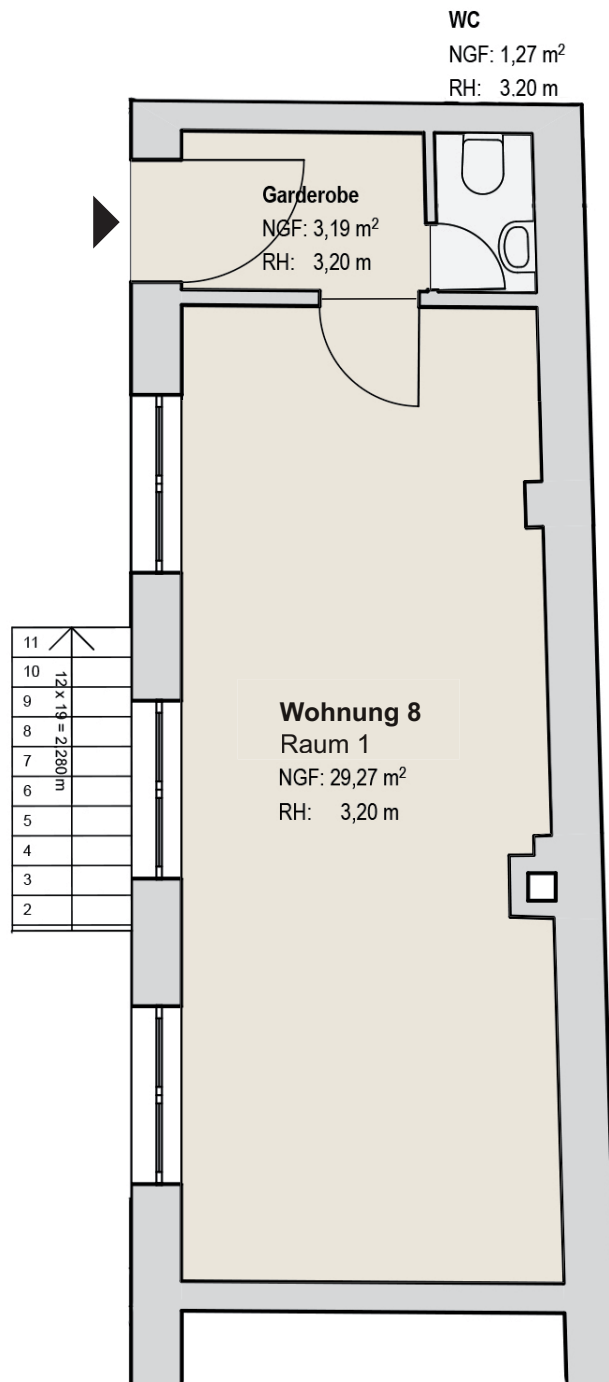
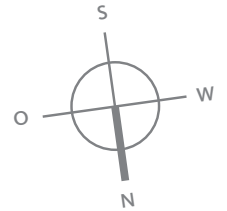
Grundriss

2. Dachgeschoss
Wohnung 7



Ohne Maßstab

Grundriss
Hinterhaus
Wohnung 6

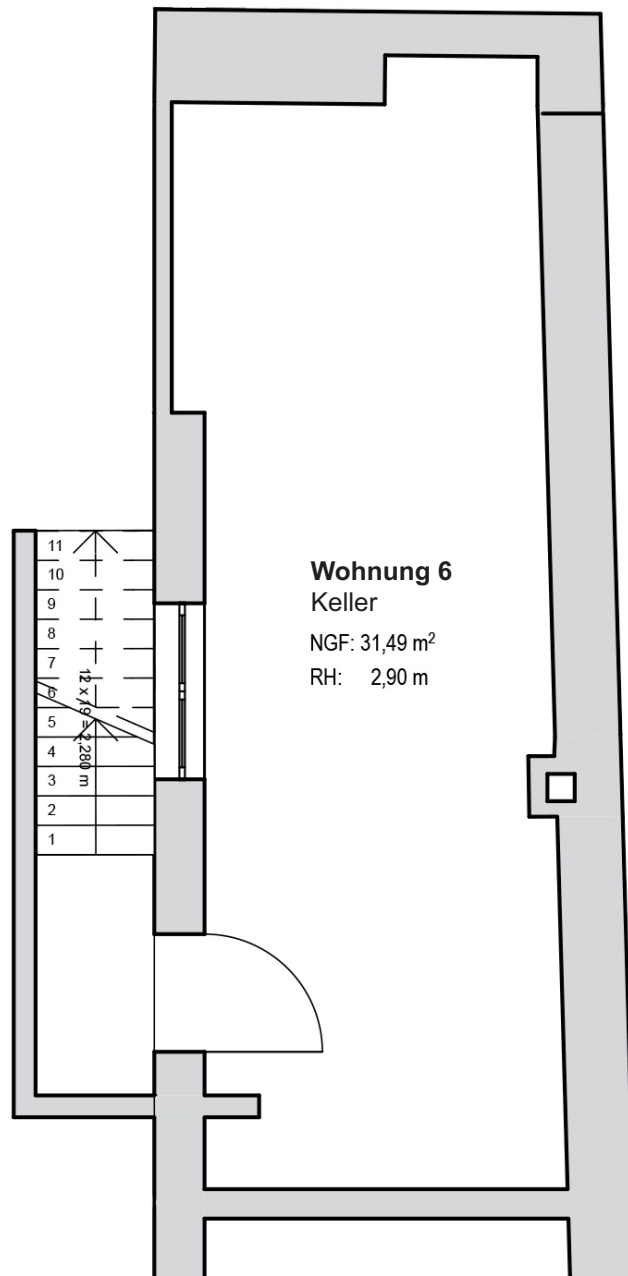
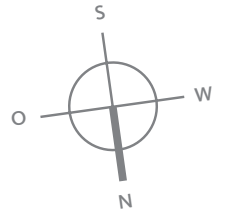


Ohne Maßstab

Grundriss

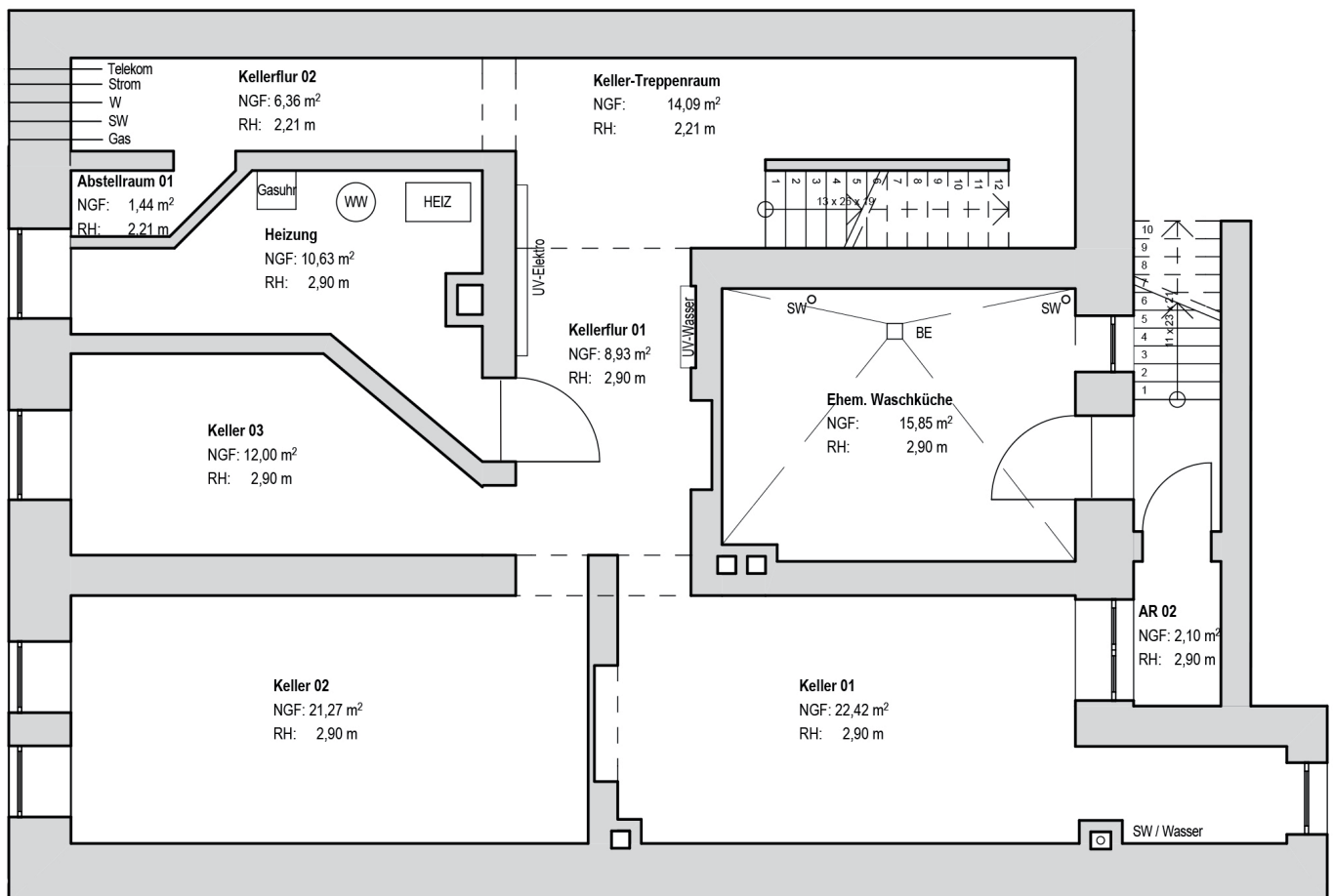
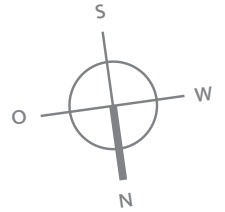
Hinterhaus

Untergeschoss



Ohne Maßstab

Grundriss Untergeschoss



Ohne Maßstab

DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

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

