



Objektnummer 2729

## **St. Georgen - Eine sichere Geldanlage inkl. 5 Jahre kostenfreie Mietverwaltung!**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>2.180.000,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>63.679,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Provisionsfrei, da direkt vom Eigentümer inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>507,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>942,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>8,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>507,0 m<sup>2</sup></b>

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



## Wir leben unsere Leidenschaft

<b>Baujahr</b>	<b>1941</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Fenster</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Gas, Solar</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Dachboden</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>322,60</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

***In offen, durchgrünter Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur stehen hier zwei Mehrfamilienhäuser, mit einmal vier und einmal fünf Wohnungen von ca. 44 bis ca. 62,5 m<sup>2</sup> Wfl. zum Verkauf, die nicht nur durch ihren perfekten Grundriss und ihr Aufteilungskonzept bestechen, sondern auch durch ein perfektes Preis- / Leistungs-/ Renditeverhältnis.***



# Wir leben unsere Leidenschaft

## Objektbeschreibung

*Ganz neu sind die Objektangebote am Mettweg 12 und am Mettweg 14 in Freiburg St. Georgen. In einem Gesamtensemble von insgesamt 14 baugleichen Häusern steht hier eines, oder beide der Doppelhäuser am Mettweg 12/14 zur Veräußerung.*

*Dieser Altbau befindet sich in gutem Allgemeinzustand mit guter Rendite.*

*Die Objekte in diesem Ensemble unterstehen städtischen Auflagen, die diesen Architekturstil in diesem Quartier als schützenswerten Mietraum ansieht. Somit sind diese Häuser nicht als Aufteilungsobjekte geeignet und mit Auflagen verbunden über die wir gerne aufklären.*

*Der Erwerb ist nur in Form eines oder mehrerer Häuser möglich.*

*Die Objekte selbst sind gut vermietet.*

*Die Wohnfläche beider Häuser beträgt ca. 507 m<sup>2</sup>*

*Haus 12 = ca. 238 m<sup>2</sup> + \*Mansarde = ca. 253 m<sup>2</sup>*

*(Aktuell stellt die Mansarde keine Wfl. dar)*

*+ zusätzliche Fläche der \*Mansarde von ca. 15 m<sup>2</sup> + Ausbaureserve im Dachspitz*

*Haus 14 = ca. 269 m<sup>2</sup> Wfl. (Mansarde ist hier ausgebaut)*

*+ Ausbaureserve im Dachspitz*

*Gesamtgrundstücksgröße: ca. 942 m<sup>2</sup> / Haus 12 = 458 m<sup>2</sup> / Haus 14 = 484 m<sup>2</sup>*

*Mieteinnahmen:*

*Haus 12: EUR 28.500,-- p.a.*

*Haus 14: EUR 34.459,-- p.a.*

*Stpl. an Haus 14 EUR 720,-- p.a.*

*Gesamtmiete: 63.679,--*

## Ausstattung

*Die Wohnungen befinden sich, ebenso wie das Gesamtobjekt, in einem allgemein guten Zustand, ausgestattet mit Iso-Glas-Fenstern, Gas Zentralheizung Bj. 2021 mit Solarthermie (Warmwasser durch Sonnenenergie) und neuwertigen Balkonen, die 2002 an dieses Objekt angebaut wurden. Alle Wohnungen verfügen über eine Küche, ein Badezimmer, ein Wohn- und ein Schlafzimmer sowie in den meisten Fällen einem zusätzlichen Mansardenzimmer im Dachgeschoss. Vor den Mansardenzimmern stehen 2x weitere ca. 15 m<sup>2</sup> Wfl. zur Verfügung. Das Haus 14 erfuhr eine Veränderung im Bereich des Vorraumes durch den Umbau als Badezimmer und Küche, an dieser Stelle, so dass hier an der Giebelseite eine separate 2 Zimmerwohnung mit Bad und Küche entstand. Der Bereich des Dachspitzes ist derzeit nicht ausgebaut. Durch die großzügige Grundstücksgröße ergeben sich schöne Gartenflächen um das Gebäude.*

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



## Wir leben unsere Leidenschaft

### **Sonstiges**

***Eine Immobilie in Freiburg ist immer und gut zu vermieten und wird Ihr Eigenkapital stets mit einer Einnahme durch den Einsatz Ihres Eigen- oder Fremdkapitals sichern.***

***Viele zeigen Interesse an einer sicheren Geldanlage in Form einer Immobilie, doch aus persönlichen Gesprächen wissen wir, dass diese sich oft nicht selbst zutrauen eine Immobilie als sichere Kapitalanlage zu handhaben, da hierbei die Erfahrungswerte fehlen und das Risiko als zu hoch eingeschätzt wird.***

***Auch hierfür haben wir uns etwas einfallen lassen um Ihnen in diesem Punkt Sicherheit zu geben. Beim Erwerb dieser Immobilie, aus dem Eigenbestand der Sauer Wohnbau GmbH, kombinieren wir unser Immobilienangebot mit einer Vermögensverwaltung Ihres neuen Immobilienbesitzes für fünf Jahre.***

***Das bedeutet, die Sauer Immobilien GmbH übernimmt für Sie jegliche Mieterangelegenheiten:***

- ***Betriebskostenabrechnung***
- ***Mieterhöhungen***
- ***Mietkonto mit Überprüfung pünktlicher Eingänge von Mietzahlungen***
- ***Mahnungen***
- ***Betreuung Ihres Mieters in allen Fragen zur Mietsache***
- ***Notwendige Reparaturabwicklungen***
- ***Übernahme von Rechtsstreitigkeiten mit Ihrem Mieter***
- ***Abwicklung und Betreuung von Versicherungsschäden***
- ***... und vieles mehr.***

***So können Sie sorgenfrei Ihre Anlageimmobilie in Freiburg genießen in dem Sie Ihr Eigenkapital in Festwerte mit Wertzuwachs investieren.***

***Für Ihre Fragen und einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung***

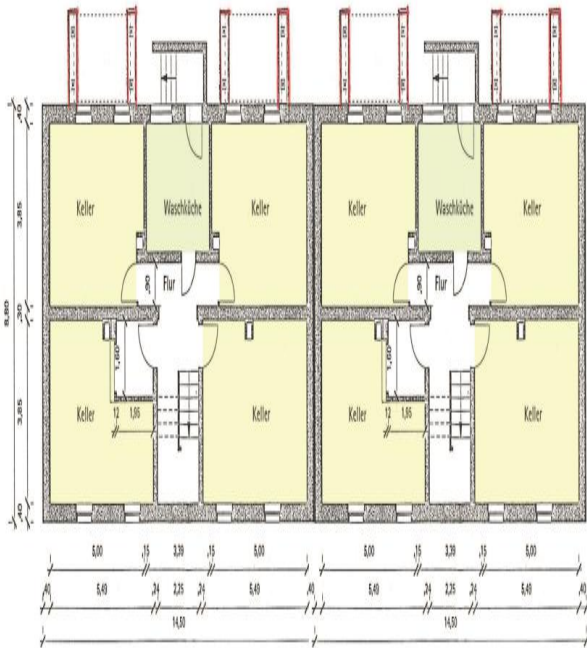


Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

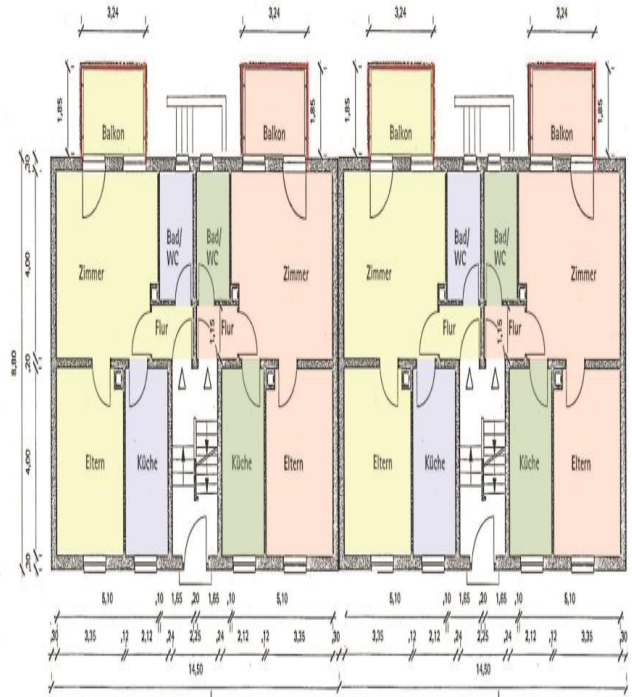
Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



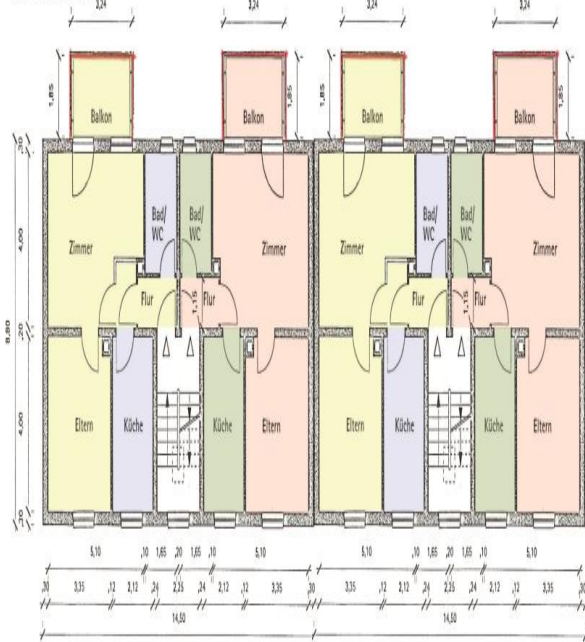
UNTERGESCHOSS



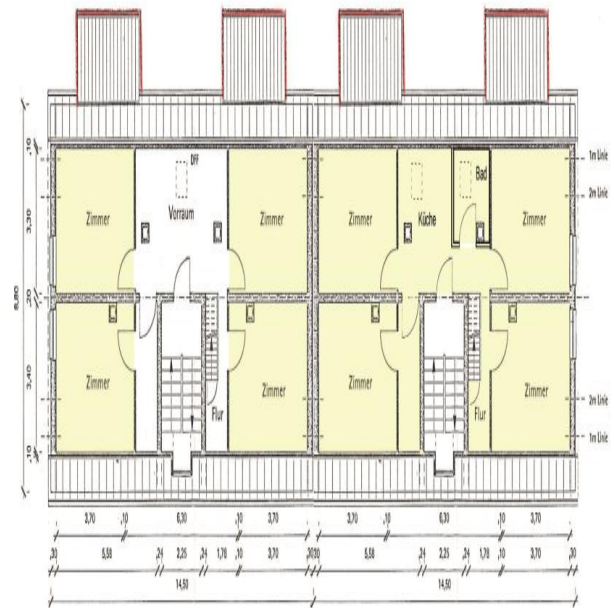
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)

