Wir leben unsere Leidenschaft

Objektnummer 2773

Waldkirch - Das ist die Gelegenheit auf die Sie gewartet haben! Wohnhaus mit Gewerbe!

Eckdaten

Kaufpreis	***450.000,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrw dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrags stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer z Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. Alle Angaben s ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem A Alleinauftrag handeln, zur Verfügung gestellt worden sind. ink***

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen

Wohnfläche	*167,0 m²*
Grundstücksfläche	*120,0 m²*
Anzahl Zimmer	*9,0*
Teilbar ab	*167,0 m²*
Baujahr	*1900*
Zustand	*TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED*
Befeuerung	*Gas*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Lage

Willkommen in Waldkirch – einer malerischen Kleinstadt am Fuße des Schwarzwalds, die durch ihre gewachsene Infrastruktur, ihre naturnahe Umgebung und ihre hohe Lebensqualität überzeugt. Die Stadt bietet alles, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, eine lebendige Kulturszene, Restaurants, Cafés sowie eine exzellente Anbindung an Freiburg und die umliegenden Regionen – sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn.
Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage, nur wenige Schritte vom Stadtkern entfernt. Diese Kombination macht es besonders attraktiv – sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren mit Weitblick.

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein charmantes und vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1900. Die Liegenschaft erstreckt sich über vier Etagen und umfasst insgesamt rund 276 m² Nutzfläche, wobei die realistisch geschätzte Wohnfläche ca. 167 m² beträgt. Die Aufteilung ist klar strukturiert und bietet enormes Potenzial.
Das Erdgeschoss ist langfristig und solide an eine Versicherungsagentur vermietet – mit einer monatlichen Kaltmiete von EUR 700,–, was eine sofortige Einnahmequelle für den Erwerber darstellt. Die restlichen Etagen – erste, zweite sowie das ausgebaute Dachgeschoss mit Balkon – bilden eine großzügige Wohneinheit, die entweder selbst genutzt oder vermietet werden kann. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand, mit authentischem Charme, zahlreichen Originaldetails und einer warmen Wohnatmosphäre. Der Mix aus Teppichen, Holzverkleidungen, gemütlichen Ecken und funktionaler Raumaufteilung macht es zu einem Haus mit Geschichte und Charakter.

Ausstattung

Art: Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr: ca. 1900
Gesamtnutzfläche: ca. 276 m²
Realistische Wohnfläche: ca. 167 m²
Etagen: 4
Einheiten:
• EG: Gewerbeeinheit (versicherte Nutzung, EUR 700,– Kaltmiete/Monat)
• OG, 1. OG, DG: großzügige Wohneinheit,
• Zimmer: 10+
• Bäder: 3
• Küchen: 2

Besonderheiten:
• Balkon im DG (nicht im Grundriss dargestellt)
• Teilweise Holzvertäfelung und originaler Bodenbelag
• Kellerbereich vorhanden
• Gas-Zentralheizung (evtl. modernisierungsbedürftig)
• Dach in altersbedingtem Zustand mit ausgebautem Dachgeschoss
• Sehr gute Vermietbarkeit dank zentraler Lage

KAUFPREIS & INVESTMENTCHANCE
Gesamtkaufpreis: EUR 450.000,–
Ein fair kalkulierter Preis für ein Haus mit laufender Mieteinnahme, großem Platzangebot und Entwicklungspotenzial mitten in Waldkirch.

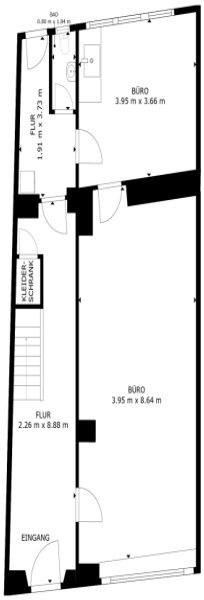
Möchten Sie dieses charmante Stück Stadtgeschichte persönlich entdecken? Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. Dieses Objekt wartet auf neue Ideen, neue Geschichten – und vielleicht genau auf Sie.

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen

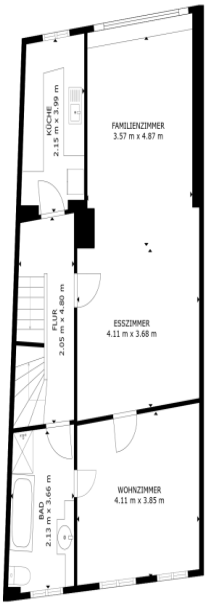
Wir leben unsere Leidenschaft



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 78 m², STOCKWERK 2: 79 m²
STOCKWERK 3: 67 m², STOCKWERK 4: 52 m²
INSGESAMT: 276 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

STOCKWERK 1

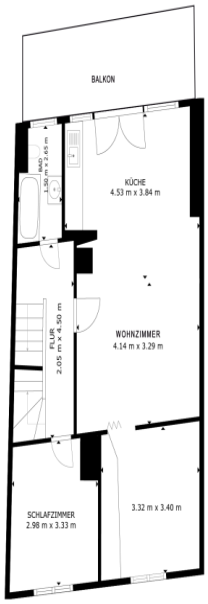
Matterport



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 78 m², STOCKWERK 2: 79 m²
STOCKWERK 3: 67 m², STOCKWERK 4: 52 m²
INSGESAMT: 276 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

STOCKWERK 2

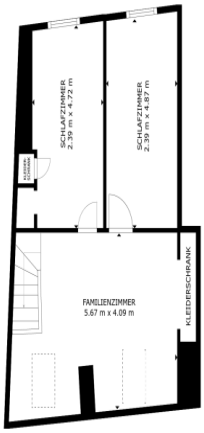
Matterport



STOCKWERK 3

ANGABEN OHNE GEWÄHR

Matterport



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 78 m², STOCKWERK 2: 79 m²
STOCKWERK 3: 67 m², STOCKWERK 4: 52 m²
INSGESAMT: 276 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

STOCKWERK 4

Matterport

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen