

Wohlfühlen in beliebter Lage im Musikerviertel von Freiburg Herdern – bezugsfreie 4 Zi. Wohnung auf Erbpachtgrundstück mit Balkon u. Garage



Lage:

**beliebte und ruhige Wohnlage im Musikerviertel
von Freiburg Herdern**

Objektart:

Eigentumswohnung

Zimmer:

4

Wohnfläche:

ca. 120 m²

Geschoss:

1. Obergeschoss von nur 3 Parteien im Haus

Baujahr:

ca. 1930

Bad:	mit Wanne, Waschbecken und Fenster
WC:	ja, separates WC mit Waschbecken und Fenster
Bodenbeläge:	Parkett, Fliesen
Keller:	ja, abschließbares Kellerabteil, geräumig gemauert (kein Verschlag)
Balkon:	ja, 1 Balkonterrasse
Stellplatz:	ja, 1 Stellplatz in der abschließbaren Doppelgarage
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- sehr beliebte und ruhige Lage im Musikerviertel von Herdern- nur kurze, fußläufige Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln- kleine Eigentümergemeinschaft (nur 3 Parteien)- leicht veränderbarer Grundriss von z.B. zwei Zimmern auf 1 großes Zimmer etc.- bestens geeignet sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung z.B. an eine Wohngemeinschaft
Hausgeld:	<p>da es sich um eine Neugründung einer Eigentümergemeinschaft handelt mit lediglich 3 Parteien, gab es bisher keine monatlichen Hausgeldzahlungen. Die zukünftigen monatlichen Zuführungen auf z.B. ein gemeinschaftliches Rücklagenkonto kann nach Erwerb der Wohneinheit jederzeit mit den beiden anderen Eigentümerparteien abgesprochen werden.</p>
Erbpacht:	<p>Das Grundstück ist ein Erbpachtgrundstück. Erbpachtgeber ist die Stiftungsverwaltung Freiburg. Der bisherige Erbpachtvertrag kann übernommen werden. Die Erbpacht anteilig für diese Wohnung beträgt 8.249,76 € pro Jahr.</p>

Hinweis:

Da die durchschnittliche Beleihung einer Bank bei Erbpachtgrundstücken im Hinblick auf die Finanzierung unter dem Normwert von ca. 2/3% des Kaufpreises zzgl. Kaufnebenkosten liegt, wird ein Eigenkapital von mind. ca. 34 % zzgl. ca. 10% Kaufnebenkosten für den Erwerb benötigt:

Kaufpreis: € 420.000,-

→**Eigenkapital**
ca. 34%: € 142.800,-

→**zzgl. ca. 10%**
Kaufnebenkosten: € 42.000,-

Benötigte
Eigenmittel ca.: € 184.800,-

Kaufpreis:

Euro 420.000,-

zuzüglich vom Käufer zu bezahlende

3,57 % Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.).

Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig.

Ihr

Ansprechpartner: Stefanie Birke

Telefon: 0761-211 97 79

Email: info@kesslerimmobilien.de

In beliebiger und zentraler Lage im Musikerviertel von Freiburg Herdern befindet sich diese 4 Zi. Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss einer Doppelhaushälfte mit Altbaucharme und nur 3 Wohneinheiten.

Die Besonderheit dieser Einheit liegt klar darin, dass diese sofort bezugsfrei wäre und sowohl zur Eigennutzung, als auch zur Vermietung z.B. an eine Wohngemeinschaft bestens geeignet wäre.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Diele, ein Wohnzimmer mit geräumiger Balkonterrasse und Blick in den gemeinschaftlich nutzbaren Garten (derzeit gemeinschaftlich nutzbar mit der Einheit im Erdgeschoss), ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Fenster, ein separates WC mit Fenster, eine Wohnküche mit Platz für einen Essbereich sowie 3 weitere Zimmer.

Die Wohnung wurde bisher an eine Wohngemeinschaft vermietet, weshalb jedes der Zimmer einzeln abschließbar genutzt wurde. Bei Bedarf kann der Grundriss problemlos verändert werden, ein Beispiel für eine mögliche Variante haben wir Ihnen in den Grundrissvisualisierungen dargestellt.

Zur Wohnung gehören des Weiteren ein Garagenstellplatz in einer abschließbaren Doppelgarage sowie ein abschließbares Kellerabteil.

Im Kellerbereich befinden sich zudem ein gemeinschaftlicher Raum für z.B. Fahrräder sowie ein Fahrradabstellplatz direkt vor dem Haus auf dem Grundstück.



**ANSICHT HAUS
STRASSESEITE**



**ANSICHT HAUS
GARTENSEITE**





**1 STELLPLATZ IN DER
ABSCHLIESSBAREN
DOPPELGARAGE**



DIELE





WOHN- UND ESSKÜCHE



**WOHNBEREICH
MIT OPTIONALER
DURCHGANGSTÜRE**





**SCHLAFZIMMER
MIT ZUGANG ZUM BALKON
UND BLICK IN DEN GARTEN**





**ARBEITS- ODER
KINDERZIMMER**



Grundriss Obergeschoss (skizziert)



Dieser 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität und dient lediglich der Veranschaulichung. Gewisse Abweichungen können vorkommen. Ausschlaggebend ist der Originalgrundriss.

Grundriss Obergeschoss (skizziert)



Dieser 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität und dient lediglich der Veranschaulichung. Gewisse Abweichungen können vorkommen. Ausschlaggebend ist der Originalgrundriss.