



Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: info@nn-immobilien.de

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

Objektnummer	VKEM.: - 06
Lage	Emmendingen
Typ	3 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	2. OG
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	vermietet, ohne Aufzug
Wohnfläche	ca. 95 qm
Anzahl Wohnungen	9
Leerstand	vermietet
Baujahr	1969
Energieausweis	Endenergiebedarf 80,3 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Energieklasse	C
Preis	266.000 €
Preis / m²	0,00 € / m ²
Preiszusatz	zzgl. Außenstellplatz in Höhe von EURO 5.000,00
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und Außenstellplatz
Provision	3,57 % inkl. MwSt. aus der Kaufpreissumme.
Beschreibung	Diese gut geschnittene 3,5 Zi.-OG-Whg. befindet sich im Wohngebiet "Bürkle-Bleiche", in einer Randlage von Emmendingen.

Das Mehrfamilienhaus ohne Aufzug wurde 1969 errichtet. Eine hochwertige Sanierung nach KfW 100 Standard wurde im Jahr 2014 abgeschlossen. Bei der Vollsanierung wurde auf eine fachmännische Aufsparrendämmung des Daches Wert gelegt.

Bei der energetischen Sanierung sollte die Wohnqualität beträchtlich gesteigert werden, das war das Ziel, auf das die Eigentümerin besonderen Wert gelegt hat. Das Ergebnis kann sich sehen lassen!

Der Wohnstandard wurde erhöht und die Wohnsituation somit auf neue Bedürfnisse angepasst.

Die Ausstattungshighlights im Überblick:

- + komplett sanierte Wohnanlage ohne Aufzug
- + neuer Eingangsbereich inkl. Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage
- + KfW-100 Energieeffizienzhaus inklusiver moderner Heizanlage

- + neuwertige Kunststofffenster
- + helle und freundliche Räumlichkeiten
- + modernisiertes Tageslichtbad mit Wanne
- + separater Küchenbereich mit direktem Zugang zum Essbereich
- + Abstellmöglichkeit für Waschmaschine innerhalb der Wohnung
- + großzügiger Flurbereich mit Abstellmöglichkeiten
- + gemütlicher und überdachter Balkon
- + ein solides Anlageobjekt

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Außenstellplatz.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht eine Fahrradabstellmöglichkeit zur Verfügung.

Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung werden von einem zentralen und modernen Blockheizkraftwerk (BHKW) der Fa. Senertec betrieben, bekannt unter dem Namen „Dachs“. Dieses günstige Blockheizkraftwerk erzeugt gleichzeitig Strom und Wärme. Der gleichzeitig erzeugte Strom wird im Gebäude verbraucht und ins öffentliche Netz eingespeist.

Die gepflegte Wohnanlage besteht aus einem Wohngebäude mit einem Eingang und verfügt über insgesamt 9 Eigentumswohnungen. Die jetzige Eigentümerin hat das Mehrfamilienhaus vor kurzem aufgeteilt. In der Vergangenheit wurde das Gebäude selbst verwaltet und die erforderlichen Abrechnungen selbst erstellt. Letztes Jahr hat eine Hausverwaltung das Anwesen übernommen.

Laut Wirtschaftsplan 2017/2018 beträgt die mtl. Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung EURO 284,00 (Mieterumlage mtl. EURO 182,00 + Eigentümerumlage mtl. EURO 102,00).

Die Wohnung ist seit Juli 2014 vermietet. Die mtl. Kaltmiete liegt bei derzeit EURO 800,00 inkl. Außenstellplatz.

WICHTIG: Der neue Eigentümer kann Eigenbedarf erst nach Ablauf von 5 Jahren geltend machen - verlängerte Kündigungs-Sperrfrist.

Die separaten Außenstellplätze sowie die Fahrradabstellmöglichkeiten sorgen für eine ausgezeichnete Parksituation.

Nicht nur die unmittelbare Lage zu Freiburg bedingt einen soliden Kapitalerhalt, auch die umfangreiche Sanierung der Immobilie selbst.

WEITERE GROSSZÜGIGE 3-ZIMMER-WOHNUNGEN ALS KAPITALANLAGE AUF ANFRAGE!

Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung!

Weitere interessante Kauf- & Mietangebote unter, www.nn-immobilien.de

Lage	<p>Die Kreisstadt Emmendingen mit ihren über 26.000 Einwohnern ist die zweitgrößte Stadt im Breisgau und Sitz des Landkreises Emmendingen.</p> <p>Handel, Handwerk, Gewerbe und Industrie sorgen für das wirtschaftliche Leben.</p> <p>Zur medizinischen Nahversorgung gehören ein Krankenhaus sowie zahlreiche Ärzte. Weiterführende Schulen sind vorhanden.</p> <p>Entfernungen:</p> <p>Innenstadt / Marktplatz ca. 2,6 km</p> <p>Bahnhof ca. 3 km</p> <p>Autobahn ca. 9 km</p> <p>Emmendingen verfügt über eine gute überregionale Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt zirka 12 Kilometer nördlich von Freiburg entfernt.</p>
Bemerkung	<p>Alle Objektangaben beruhen auf Mitteilung des Eigentümers, für deren Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden.</p>

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert

