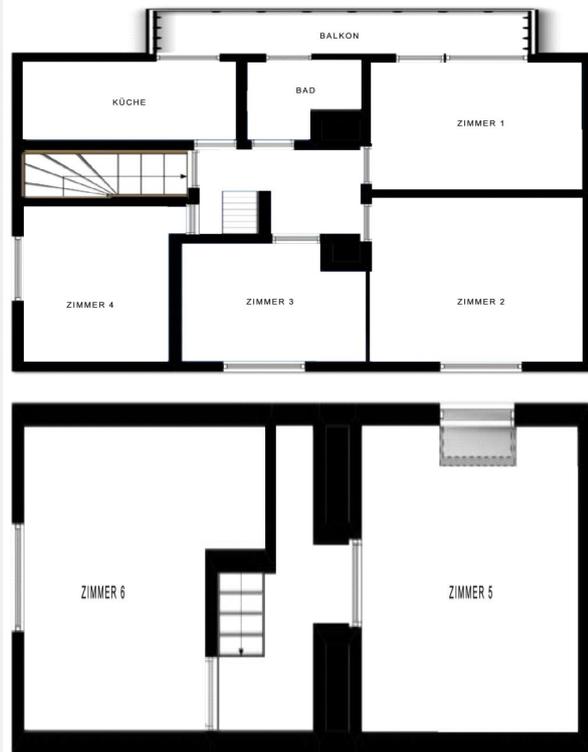




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 2779

**Freiburg - Top Kapitalanlage in Freiburg Mooswald, 6 Zimmer im DG - Modernisiert & voll vermietet WG**

### Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Kaufpreis</b>	<b>346.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>464,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>
<b>Courtagehinweis</b>	<b>Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu Maklergebühren in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. Alle Angaben sind ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem Auftraggeber im Alleinauftrag handeln, zur Verfügung gestellt worden sind. inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>74,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>3,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>74,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nordost</b>
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>

## Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.07.2026</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>290,90</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2024</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Freiburg-Mooswald gehört zu den besonders nachgefragten Wohnlagen Freiburgs. Die unmittelbare Nähe zur Universitätsklinik, zur Technischen Fakultät, dem Seepark und zur neuen Straßenbahnlinie Messe-Innenstadt bietet den Bewohnern eine perfekte Anbindung an Stadtzentrum und Naherholung zugleich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Auch die Nähe zu renommierten Forschungsinstituten wie dem Fraunhofer-Institut steigert die Vermietbarkeit erheblich.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf stehen zwei vollständig modernisierte, langfristig vermietete Wohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Freiburg-Mooswald.**

**Beide Wohneinheiten wurden in den letzten Jahren umfassend renoviert und bieten sowohl in der Ausstattung als auch in der Raumaufteilung eine attraktive Wohnqualität. Die Einheiten können getrennt oder gemeinsam erworben werden.**

**Hier Dargestellt:**

**Die Dachgeschoss Maisonette im 1. + 2. DG – 6 Zimmer (ca. 74 m<sup>2</sup>)**

**Die Maisonette-Wohnung verteilt sich über zwei Ebenen und bietet eine perfekte Zimmeraufteilung zur WG Vermietung. Sie verfügt über einen sonnigen Balkon, ein modernes Badezimmer mit Dusche, neue Elektrik, Vinylböden in den Schlafräumen, moderne Fliesen in Bad, Küche und Flur sowie einer hochwertig ausgestatteten Einbauküche.**

**sowie sechs individuell nutzbare Zimmer – ideal für WGs oder Familien. Die Warmmiete liegt bei EUR 2.500,00 /Monat.**

**Dazu gibt es noch:**

**Das 1. Obergeschoss – 4-Zimmer-Wohnung (ca. 72 m<sup>2</sup>)**

**Diese gut strukturierte Wohnung überzeugt durch eine moderne Aufteilung mit vier funktionalen Zimmern, einem sanierten Tageslichtbad sowie einer hochwertig ausgestatteten Einbauküche. Sie ist aktuell vermietet und erwirtschaftet eine Warmmiete von EUR 1.705/Monat.**

**Gesamtwohnfläche beider Wohnungen: ca. 146 m<sup>2</sup>**

**Gesamtmieteinnahmen beider Wohnungen (Warm): EUR 4.205,00 /Monat**

**Gesamtkaufpreis beider Wohnungen: EUR 676.800**

## Ausstattung

- **Zwei umfänglich modernisierte Wohneinheiten**
- **Einbauküchen mit modernen Elektrogeräten**
- **Bäder saniert mit geschmackvollen, zeitgemäßen Materialien**
- **Neue Gas-Zentralheizung (Einbau 2024)**
- **Helle Wohnräume mit durchdachter Raumaufteilung**
- **DG Maisonette, DG 4 Zi. DG2 2 Zi. mit Balkon**
- **Zu jeder Wohneinheit gehört ein separater Kellerraum**
- **Gemeinschaftliche Waschküche mit privaten Anschlüssen im Keller**
- **Gute Eignung für WG-Vermietung oder Familien**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)