

# Freiburg-Littenweiler

**Studienwohnung mit großen Dachterrassen ( ca. 88 m<sup>2</sup> )  
mit gutem Mietsteigerungspotential**



*Hausansicht*

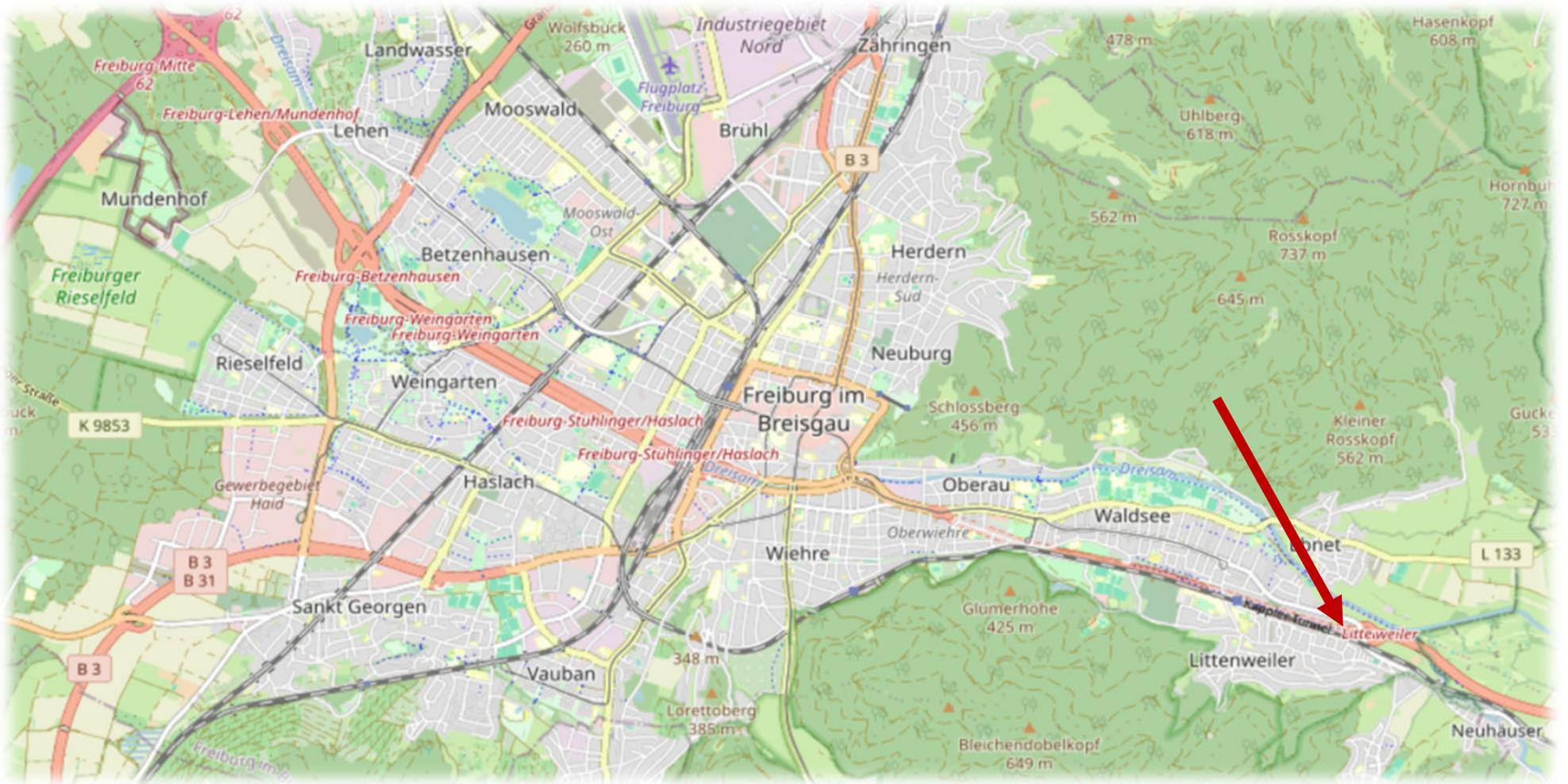
*Unser Angebot beruht auf Angaben des Verkäufers, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr*



79108 Freiburg  
Okenstraße 31  
[www.druebuehler-immobilien.de](http://www.druebuehler-immobilien.de)

Tel 0761 553238  
Fax 0761 552250  
[info@druebuehler-immobilien.de](mailto:info@druebuehler-immobilien.de)

# Die Lage in Freiburg



Kartengrundlage: @OPENSTREETMAP

# Lage in Littenweiler - Schnaitweg



# Freiburg – Littenweiler:

Freiburg im Breisgau im Südwesten Deutschlands liegt am Fuße des Schwarzwaldes und ist bekannt für ihre malerische Altstadt, ihre historischen Gebäude und ihre lebendige Kulturszene. Die Freiburger Altstadt ist geprägt von engen Gassen, den Bächle, historischen Fachwerkhäusern und dem imposanten Freiburger Münster, das als Wahrzeichen der Stadt gilt.

Ein Stadtteil mit besonders hohem Wohnwert ist Littenweiler. Littenweiler im Osten von Freiburg zeichnet sich durch seine ruhige Lage und seine Nähe zur Natur aus. Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. sehr angenehm an heißen Sommertagen ist die kühle Abendbrise, der **Höllentäler**, benannt nach dem Höllental, welches sich östlich an Freiburg anschließt.

## Die Lage:

Das Objekt liegt abseits des Durchgangsverkehrs in ruhiger Wohnlage. Zur Pädagogischen Hochschule und zur Musikhochschule sind es nur wenige Gehminuten, ebenfalls zur Stadtbahnhaltestelle Laßbergstrasse mit direkter Verbindung zur Innenstadt.



Ansicht von Süden

## Das Gebäude -Die Wohnung:

Das Gebäude wurde im Jahre 2017 erbaut,. Die Heizung erfolgt mittels Pellets. Im Erd-bzw. Obergeschoß befindet sich eine Kita und der Polizeiposten Littenweiler.

Die zum Verkauf stehende **6 Zimmerwohnung mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoß Der großzügige **Dachterrassenbereich mit ca. 88 m<sup>2</sup>** wurde grundbuchrechtlich nicht zugeordnet

Alle Maisonette -Wohnungen sind hochwertig möbliert, sie verfügen über eine formschöne Einbauküche mit Elektrogeräten. Die Wohnung besitzt 2 Bäder, zusätzlich noch eine separate Toilette. Einmal im Monat wird die Wohnung durch eine Putzfirma gereinigt.

## Die Mietverträge

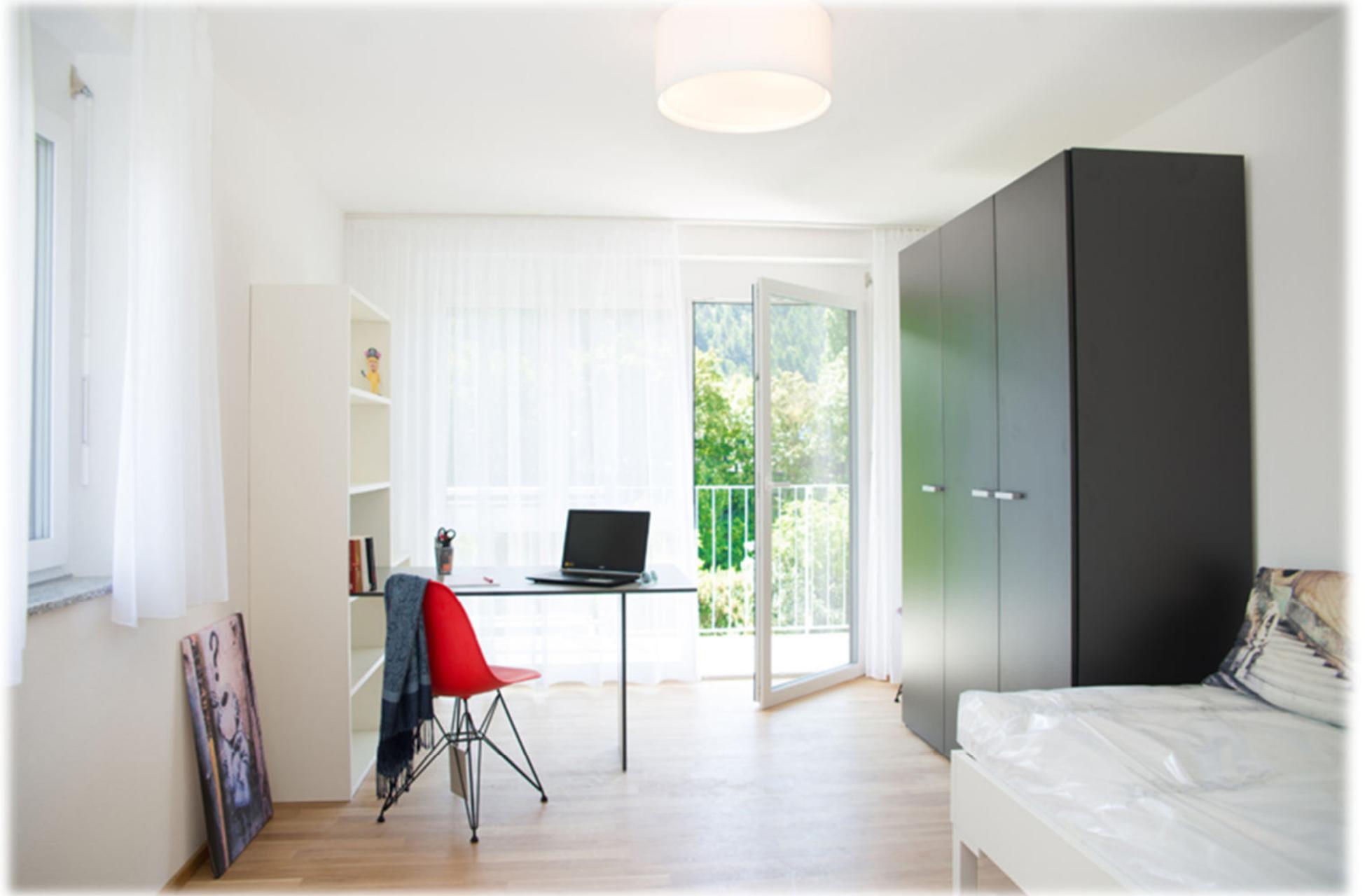
Die Mietverträge sind jeweils mit den einzelnen Bewohnern der Zimmer separat geschlossen. Die monatliche ( Warm)Miete beträgt derzeit im Wesentlichen € 600 pro Zimmer. Bei einigen Altmietverträgen beträgt die Miete noch € 580. Bei Neuvermietung ( Mietmanagement auf Wunsch ) kann von einer Warmmiete in Höhe von € 650/ Monat ausgegangen werden was aufgrund der Qualität der Wohnungen problemlos zu erzielen sein sollte.

Die monatliche Kaltmiete pro Wohnung beträgt derzeit somit ca. € 3.000/Monat , somit ca. **€ 36.000** p.a. Der Vermietungsstand beträgt derzeit 100%.

## Impressionen Innen:



Küche



**Wohnen**

# Ausblick von der Dachterrasse nach Süden





**Dachterrassen**

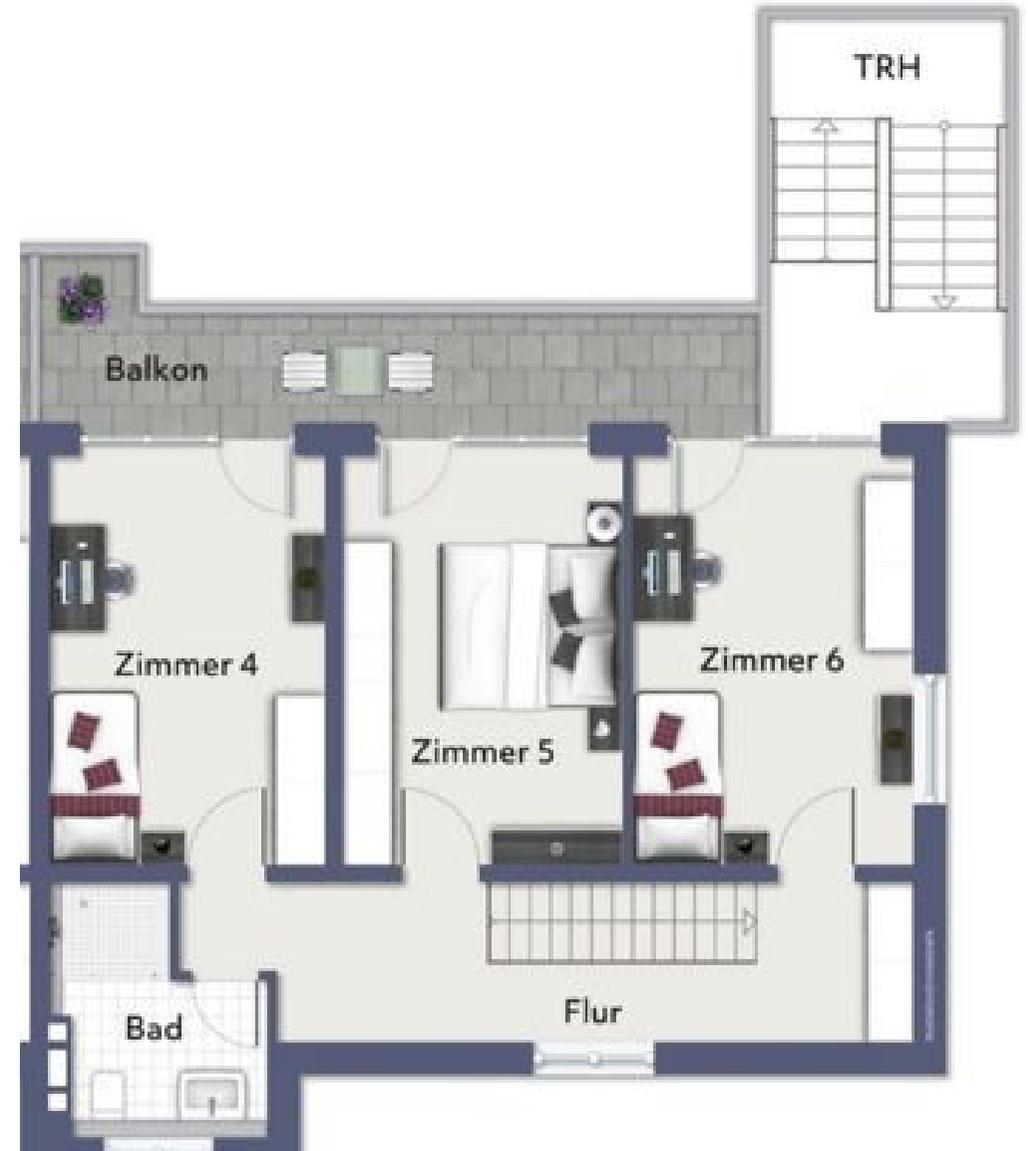


**Laubengang ( Wohnungseingang )**

# Der Grundriss ( Wohnung 1 bzw.4, Dachterrasse Wohnung 4 : ca. 102 m<sup>2</sup> )



1. DG



2.DG

# Geschossplan 1. DG



Exemplar, nicht maßstäblich

# Geschossplan 2. DG



## Der Kaufpreis :

<b>Wohnung 4:</b> ca.155 m <sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 88 m <sup>2</sup> Dachterrasse:	€ 895.000,*-
TG-Stellplatz ( auf Wunsch )	€ 25.000

*\*zzgl. 3,57% Maklerprovision=€ 31.951, fällig und verdient am Tag der notariellen Beurkundung*

## Die Finanzierung-



Als zertifizierter Darlehensvermittler suchen wir die für Sie günstigste Bank. Gerne beraten wir Sie hierzu

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

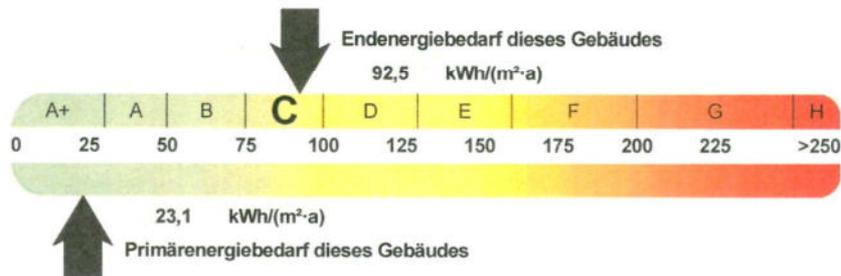
Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2017-001605824

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 1,6 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 44,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,44 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

92,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Feste Biomasse Deckungsanteil: 100,0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

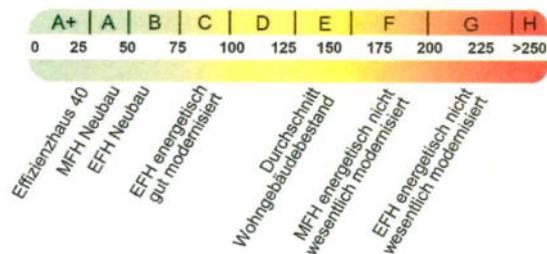
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>: W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus