

Exposé

Mehrfamilienhaus in Buchenbach

Charmantes Dreifamilienhaus in sonniger Hanglage von Buchenbach-Wagensteig



Objekt-Nr. **OM-434287**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

79256 Buchenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	692,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	236,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	48,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Wagensteig der Gemeinde Buchenbach. Die Immobilie wurde im Jahr 1979 errichtet und in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Insgesamt stehen rund 236 m² Wohnfläche sowie etwa 48 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Die Jahreskaltmiete beträgt aktuell 25.320 €.

Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Diese Einheit verfügt über eine eigene Küche, ein Badezimmer sowie ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer und ist damit vollständig eigenständig nutzbar. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene Keller- und Abstellräume sowie der Heizraum.

Die Erdgeschosswohnung bildet den größten Wohnbereich des Hauses. Von hier aus gelangt man in den hellen Wohn- und Essbereich, der durch einen gemütlichen Kachelofen ergänzt wird. Ein Wintergarten, der im Jahr 2016 modernisiert wurde, sorgt für viel Tageslicht und erweitert den Wohnraum. Von hier aus besteht Zugang zu den nach Süden und Westen ausgerichteten Außenbereichen mit Blick ins Grüne.

Über das Treppenhaus erreicht man das Dachgeschoss. Hier befindet sich eine weitere Wohneinheit mit eigenem Badezimmer, Küche sowie zwei Zimmern. Die Dachgeschosswohnung kann bei Bedarf auch mit der Erdgeschosswohnung verbunden werden und so eine großzügige Wohneinheit bilden.

Das Grundstück bietet mit seinem Garten Platz zur Erholung im Freien. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie ein Carport zur Verfügung.

Technisch wurde das Gebäude ebenfalls modernisiert. Die Fenster und Türelemente wurden in den Jahren 2018 und 2023 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Pelletheizung aus dem Jahr 2021. Für eine schnelle Internetverbindung steht ein DSL-Anschluss mit bis zu 250 MBit/s zur Verfügung.

Die Kombination aus ruhiger Lage, solider Bausubstanz, bereits vermieteten Einheiten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders interessant.

Ausstattung

Ausstattung

- ca. 236 m² Wohnfläche
- ca. 48 m² zusätzliche Nutzfläche
- insgesamt 8,5 Zimmer
- drei Wohneinheiten
- drei Badezimmer
- drei Küchen
- Einliegerwohnung im Untergeschoss mit separatem Zugang
- zusätzliche Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Dachgeschosswohnung kann bei Bedarf mit der Erdgeschosswohnung zu einer großen Einheit verbunden werden
- modernisierte Fenster und Türelemente aus den Jahren 2018 und 2023
- modernisierter Wintergarten (2016)
- moderne Pelletheizung aus dem Jahr 2021

- gemütlicher Kachelofen
- großzügiger Garten
- separate Keller- und Abstellräume
- DSL-Anschluss mit bis zu 250 MBit/s verfügbar
- zwei Garagen
- ein Carport

Vermietungssituation

- alle drei Wohnungen sind derzeit vermietet.
- gesamte jährliche Kaltmieteinnahmen: 25.320 €

Alle Mietverträge sind jüngeren Datums. Die Mieter würden sich freuen, wenn sie in der Immobilie wohnen bleiben könnten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das angebotene Dreifamilienhaus befindet sich im Ortsteil Wagensteig der Gemeinde Buchenbach im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen im Schwarzwald mit einer guten Erreichbarkeit der nahegelegenen Stadt Freiburg im Breisgau.

Wagensteig liegt in einem landschaftlich reizvollen Tal des südlichen Schwarzwaldes und ist geprägt von Wiesen, Wäldern und einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität für Menschen, die naturnah wohnen möchten und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

Die Gemeinde Buchenbach verfügt über eine gute Grundversorgung mit einem Dorfladen für Einkäufe des täglichen Bedarfs, einer Arztpraxis, sowie gastronomischen Angeboten. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich ebenfalls im Gemeindegebiet. Weiterführende Schulen sind in den benachbarten Gemeinden Kirchzarten und Stegen sowie in Freiburg vorhanden.

Auch verkehrstechnisch ist Buchenbach gut angebunden. Über die nahegelegene Bundesstraße B31 ist Freiburg in etwa 15 bis 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zusätzlich verfügt Buchenbach über einen Bahnanschluss an die Breisgau-S-Bahn. Die Linie Breisgau-S-Bahn S1 verbindet die Region direkt mit Freiburg und verkehrt weiter in Richtung Breisach und Kaiserstuhl.

Die Region bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und führen durch die typische Schwarzwaldlandschaft. Auch Ausflugsziele wie der Titisee oder weitere Ziele im Hochschwarzwald sind gut erreichbar.

Die ruhige Hanglage des Hauses sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Grün und einer hohen Wohnqualität. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur wirtschaftsstarke Universitätsstadt Freiburg. Diese Kombination aus Natur, Ruhe und guter Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter sehr attraktiv.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

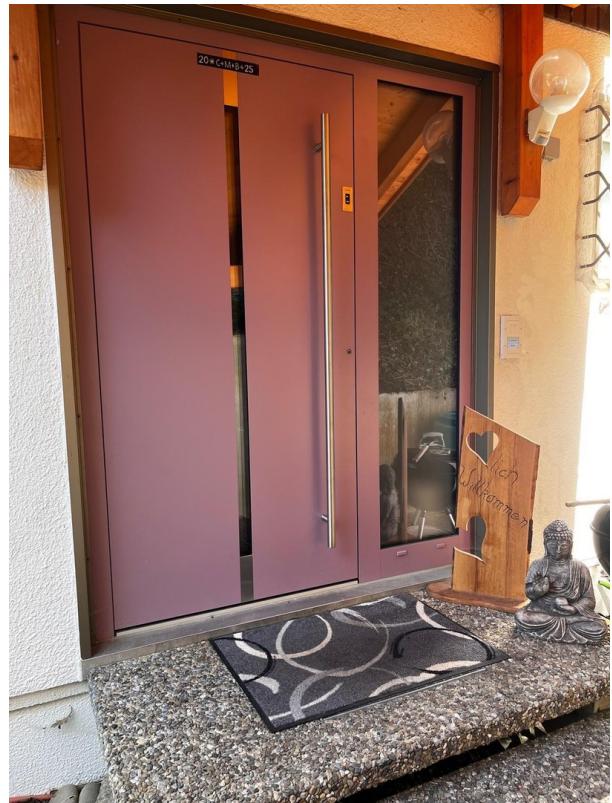
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



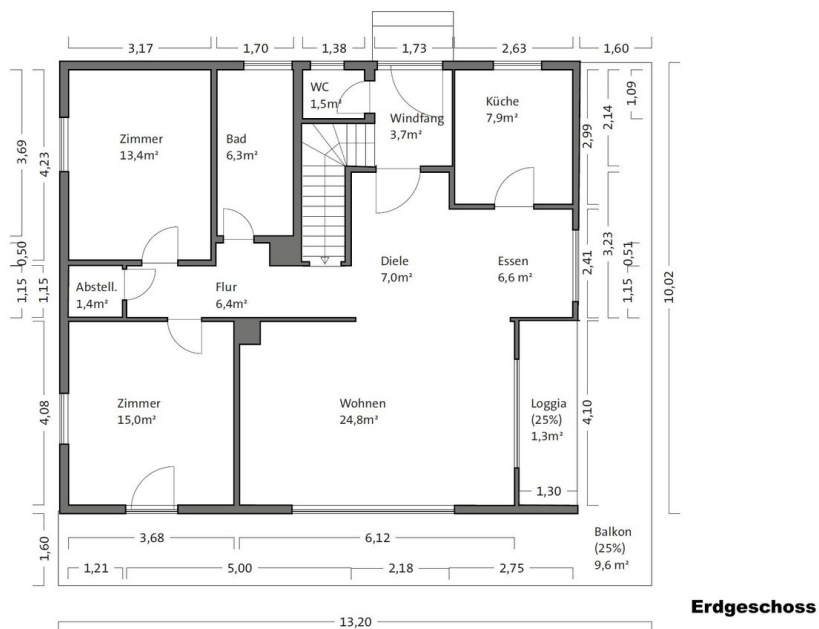
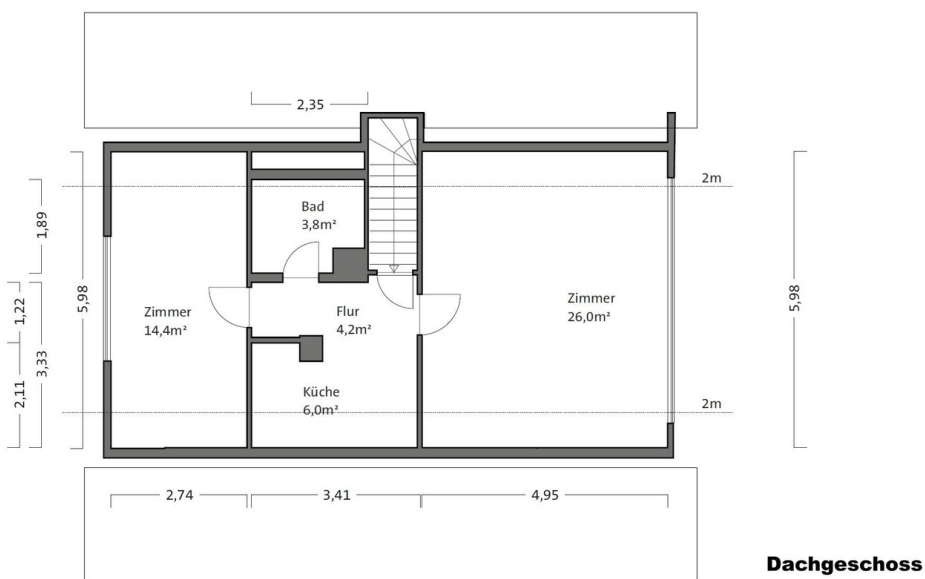
Exposé - Galerie



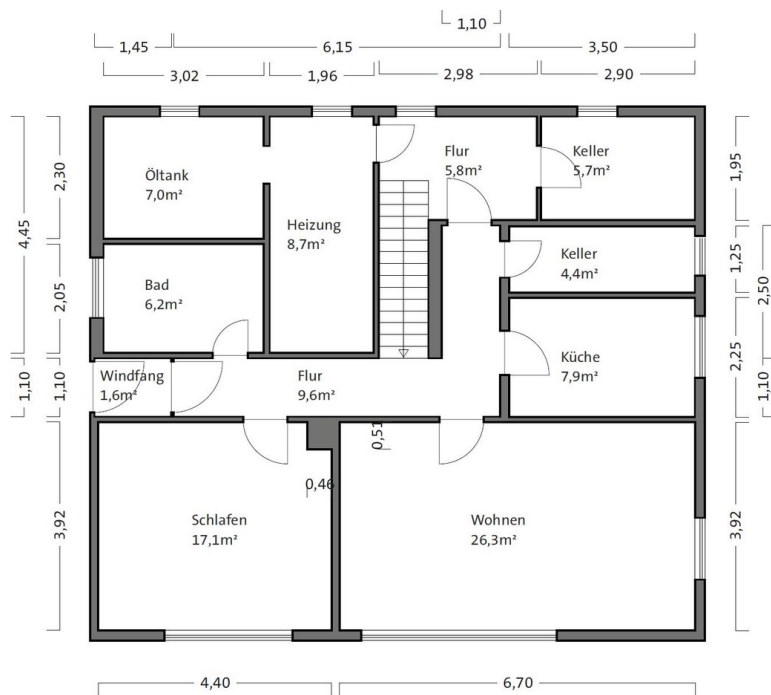
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Untergeschoss