

Exposé

Mehrfamilienhaus in Freiburg im Breisgau

Familienfreundliches Mehrfamilienhaus mit Garten und solider Rendite- sofort bezugsfertig



Objekt-Nr. OM-449063

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.220.000 €**

79112 Freiburg im Breisgau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	710,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	13,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	375,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus ist mehr als ein klassisches Mehrfamilienhaus. Es vereint großzügiges Wohnen wie im Einfamilienhaus mit den Vorteilen einer soliden Kapitalanlage.

Im Mittelpunkt steht die bezugsfreie Hauptwohnung mit ca. 181 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und einem privaten Garten mit rund 340 m² – ein Wohnangebot, das in dieser Form in Freiburg nur selten zu finden ist.

Ergänzt wird das Objekt durch drei vermietete Einheiten, die laufende Einnahmen generieren.

Die Hauptwohnung ist klar strukturiert und bietet im Alltag echten Mehrwert:

Im Erdgeschoss befindet sich der offene und großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten. Hier spielt sich das Familienleben ab.

Im Obergeschoss liegen die privaten Rückzugsräume mit mehreren Schlafzimmern und zwei Bädern – ideal für Familien, die Platz schätzen.

Familienfeste, Kindergeburtstage und sogar Hochzeiten können bei jedem Wetter gefeiert werden. Wir haben unsere Zeit in der Wohnung sehr genossen.

Ein besonderes Highlight für uns war immer die überdachte und windgeschützte Südterrasse und der Garten, wo man das Leben so richtig genießen kann.

Die Ausrichtung von Wohnung und Garten sorgt dafür, dass Sie von den anderen Mietparteien kaum etwas mitbekommen.

In den großzügigen Nebenräumen finden Sie ausreichend Platz für eine Werkstatt oder sonstige Hobbys. Der Hof bietet Kindern die Möglichkeit mit ihren Fahrzeugen zu spielen, ohne Angst vor dem Straßenverkehr.

Die große Wohnung kann direkt bezogen werden! Keine kostspielige und zeitaufwendige Renovierung erforderlich - Wände sind bereits gestrichen und die Küche inkl. Elektrogeräten ist vorhanden!

Für größere Familien besteht die Möglichkeit, die Dachgeschosswohnung in die Hauptwohnung zu integrieren und den Wohnraum weiter zu erweitern.

Solide Einnahmen – während Sie wohnen

Die drei vermieteten Wohnungen erwirtschaften laufende Mieteinnahmen und tragen damit spürbar zur Finanzierung bei.

- 2.196 € Kaltmiete pro Monat (für 3 WE)
- zusätzlich ca. 100 € monatliche PV-Einspeisevergütung

Gesamte Einnahmen: 2.296 € monatlich (bei Vollvermietung ca. 4.800 €)

Die Einheiten sind gut vermietbar – die Nachfrage im Stadtteil ist stabil und hoch.

Rechenbeispiel bei Eigennutz der Hauptwohnung:

Mieteinnahmen: Kaltmiete pro Monat 2.196 € + 100 € PV-Anlage = 2.296 €

Bei einer Bruttomietrendite von 5,0 % ergibt sich ein Wertansatz von 550.000 € für die Mietwohnungen und somit ergibt sich für Ihr „Einfamilienhaus“ ein Kaufpreis von 670.000€ für 181 m² Wohnfläche mit einem riesigen Garten inkl. Garage in Freiburg, ohne zusätzliche Ausgaben für langwierige Renovierungsarbeiten, bis sie endlich einziehen können!!

Zusätzliche Vorteile

- Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten auf den vermieteten Anteil
- Deutliche Reduzierung der eigenen Nebenkosten durch die Aufteilung auf vier Einheiten

- Sanierungen und Reparaturen lassen sich anteilig steuerlich absetzen

Ausstattung

Das Haus hat einen älteren Teil (1965 – 1980) (Haupthaus) über 3 Etagen mit einer großen Wohnung im EG + OG, wo auch die Garage, Nebenräume und der Garten dazu gehört. Und eine abgeschlossene Dachgeschosswohnung.

Über der Garage gibt es einen Anbau von 2007, in dem 2 Wohnungen über 3 Etagen enthalten sind.

Seit dem Neubau des Anbaus 2007 wurde auch das Haupthaus umfassend renoviert und modernisiert.

Seit unserem Einzug 2016 wurde die Hauptwohnung umfassend renoviert/modernisiert.

Haupthaus:

Hauptwohnung im EG und OG: 181 m²

Wurde von uns bewohnt und steht leer.

Nebenkosten: ca. 343,0 € (ohne Strom und Müll)

6 Zimmer; 2 Bäder; 1 Gäste-WC mit Dusche; eine Terrasse mit Überdachung und seitlicher Verglasung im EG zum Garten;

Doppelgarage 51 m²;

Privatgarten ca. 340 m²;

Heizraum mit Waschküche und ein Abstellraum/Werkstatt 26 m²;

großer Abstellraum/Werkstatt zum Garten ca. 25 m²

Dachgeschosswohnung: jetziger Mieter seit 2026 (voriger Mieter 7 Jahre)

3-Zimmerwohnung: 63 m²

Kaltmiete: 820,0 €

2 abgeschlossene Zimmer und einen großen Wohn-Koch-Essbereich, Tageslichtbad mit Abluftanlage; Dachterrasse überdacht; 1 Außenstellplatz; Einbauküche

Anbau:

Wohnung 1.OG: jetziger Mieter seit 2007

2-Zimmerwohnung: 54 m²

Kaltmiete: 540,0 €

2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad; 2 Balkone; 1 Außenstellplatz; Einbauküche, Fußbodenheizung

Wohnung 2.OG: jetziger Mieter seit 2017

2 1/2-Maisonette-Wohnung: 77 m²

Kaltmiete: 836,0 €

2 ½ Zimmer, Küche, Tageslichtbad; 2 Balkone, Einbauküche, Fußbodenheizung

Gesamtwohnfläche: ca. 375m²

Nutzfläche außen

Hoffläche: ca. 71 m²

+ Außenstellplätze 2x PKW

+ Fahrradstellplätze überdacht

Das Gebäude hat keinen Keller.

Ausstattung

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden einige Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

- Großer Privatgarten mit ca. 340 m² mit mittlerweile hohen Hecken
- PV-Anlage 19,68 kWp 2022
- Neue Gasheizung 2018
- Große „warme“ Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Einbauküche in jeder Wohnung (teilweise neue Elektrogeräte)
- Kunststofffenster: Bis auf Dachgeschosswohnung alle Fenster 2007 neu
- Haupthaus erhielt im Zuge des Anbaus 2007 ein Wärmedämmverbundsystem
- Die Hauptwohnung im EG und OG wurde von 2017 bis 2026 umfassend renoviert/modernisiert. Hauptbad komplett neu; Gäste-WC Erdgeschoss mit Dusche komplett neu; teilweise neuer Parkettboden; Fast alle Wände mit Glattputz; Türen neu lackiert und neue Drückergarnituren
- Hauptwohnung: hochwertiges Elektro-Schalterprogramm Jung LS990; neuer Sicherungskasten mit FI; Datenkabel verlegt; Glasfaseranschluss in der Wohnung
- Dachgeschosswohnung Haupthaus: Tapeten; Laminat und Korkboden; 3 neue Dachfenster 2017 und 2026, FI-Schalter
- Wohnungen im Anbau: Laminatboden; Fußbodenheizung; verputzte Wände; sichtbare Holzbalkendecken

Sonstiges

Privatverkauf – sparen Sie sich gemeinsam mit uns die Maklergebühr von ca. 43.000 € pro Partei! Gerne beantworten wir Ihre Fragen und zeigen Ihnen dieses einzigartige Haus bei einer persönlichen Besichtigung.

Lage

Freiburg-Tiengen liegt im ruhigen, grünen Süden der Stadt und verbindet dörflichen Charakter mit guter Anbindung an die Freiburger Innenstadt.

Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Stadtteil, weiterführende Schulen sind in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar. Hausarzt, Friseur, Bankautomat, Apotheke, neuer Edeka, Bäckerei mit Café, gutes Gemüse/Obst in mehreren Garagenläden, Hofläden von ansässigen Bauern, Tankstelle sowie Imbiss- und Gastronomieangebote (u. a. Döner, Pizza, Flammkuchen und 2 Gaststätten) sind im nahen Umfeld vorhanden und decken den täglichen Bedarf unkompliziert ab.

Mehrere Spielplätze sowie die unmittelbare Nähe zu Feldern und Wiesen bieten hohe Lebensqualität und viel Bewegungsraum für Kinder. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen praktisch vor der Haustür. Der Opfinger Baggersee ist gut mit dem Fahrrad erreichbar.

Aktives Vereinsleben, Sportangebote, Kinder- und Jugendtreff, Dorfflohmarkt, Feste und die Veranstaltungshalle sorgen für ein attraktives Lebensumfeld.

Die Busanbindung Richtung Innenstadt ist gut. Der neue Schnellbus ist in 16 Minuten am Hauptbahnhof, die B3 und die A5 sind schnell erreichbar. So wohnen Sie im Grünen und sind dennoch zügig in der Freiburger City oder im Umland.

Ein Standort, der Familienfreundlichkeit, Alltagsstauglichkeit und stabile Wertentwicklung vereint.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hauptwohnung Terrasse

Exposé - Galerie



Hinterer Garten



Hauptwohnung Essen-Küche

Exposé - Galerie



Hauptwohnung Essen-Küche



Hauptwohnung EG Gäste-WC

Exposé - Galerie



Süd-Ostansicht Eingangsbereich



Nordansicht

Exposé - Galerie



Hauptwohnung OG Kinderzimmer



Hauptwohnung OG Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Hauptwohnung EG Diele



Hauptwohnung neue Türdrücker

Exposé - Galerie



Hauptwohnung OG Bad



Hauptwohnung Gang OG

Exposé - Galerie



Hauptwohnung OG Gästezimmer



Hauptwohnung Gästebad

Exposé - Galerie



Hauptwohnung OG Schlafzimmer



Hauptwohnung OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Hauptwohnung



Hauptwohnung OG Büro

Exposé - Galerie



Garage



Hauptwohnung Gartenlager

Exposé - Galerie



Hauptwohnung Lager/Werkstatt



Hauptwohnung EG Hauswirtschaft

Exposé - Galerie



Heizung



Partygarage

Exposé - Galerie



Südgarten



DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG kleines Zimmer



DG großes Zimmer

Exposé - Galerie



DG Küche



DG Bad

Exposé - Galerie



DG Terrasse



Anbau 1.OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Anbau 1.OG Bad



Anbau 1.OG Küche

Exposé - Galerie



Anbau 1.OG Küche



Anbau 1.OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Anbau 2.OG Wohnbereich



Anbau 2.OG Bad

Exposé - Galerie



Anbau 2.OG Balkon



Anbau 2.OG Diele



Anbau 2.OG Küche

Exposé - Galerie



Anbau 2.OG Dachspitz

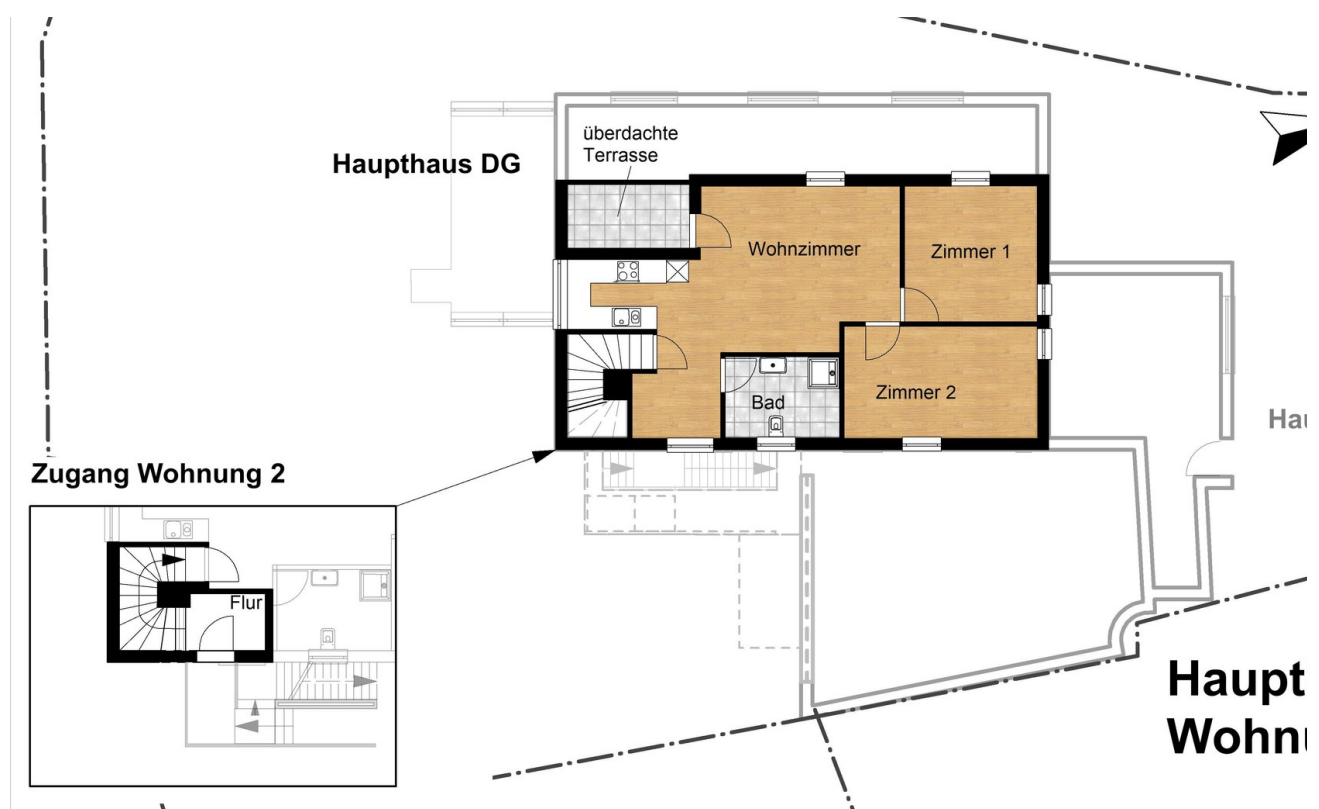


Exposé - Galerie



**Haupthaus
Wohnung 1
1. OG**

Hauptwohnung 1.OG



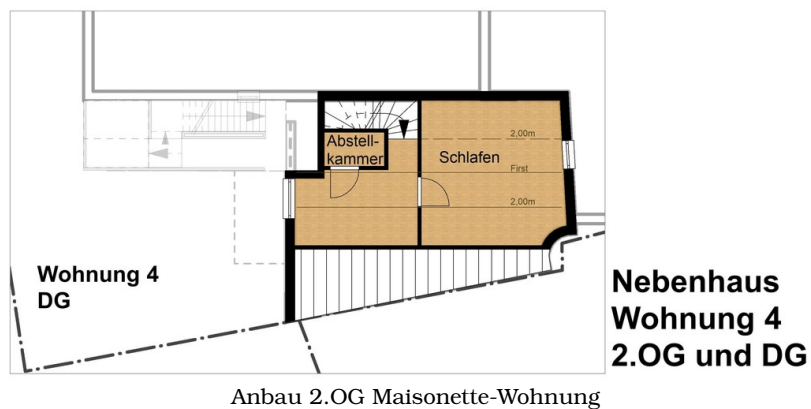
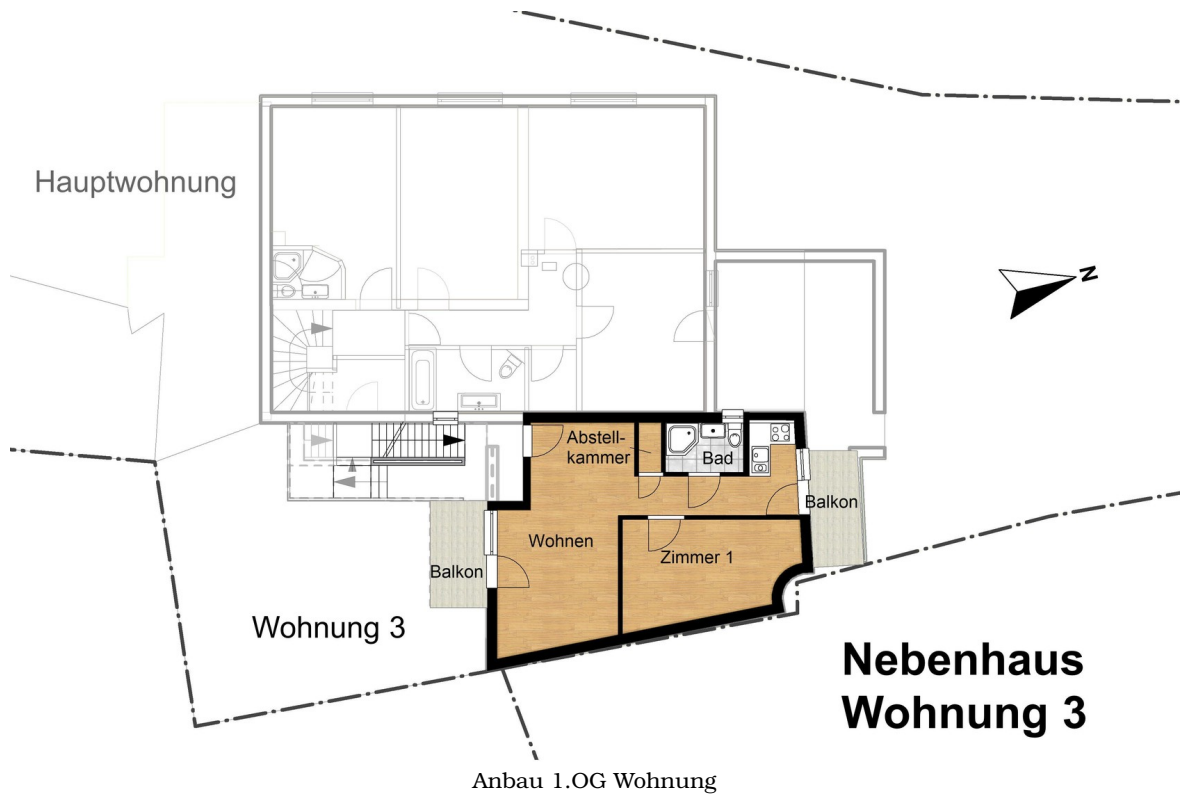
Haupthaus DG

Zugang Wohnung 2

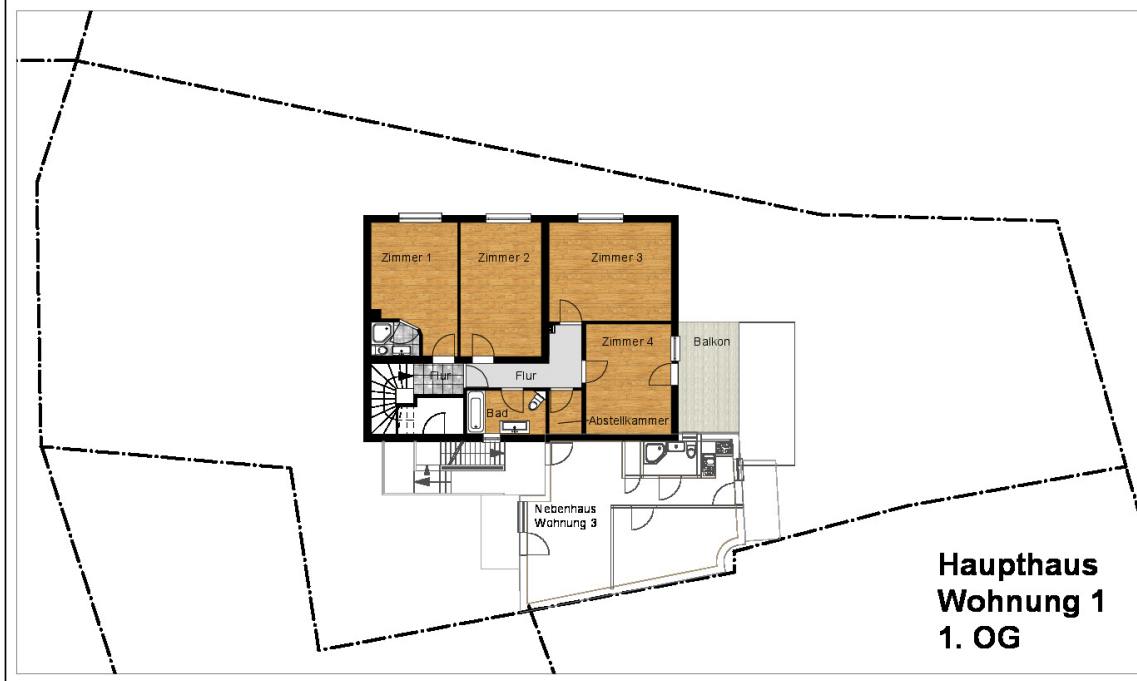
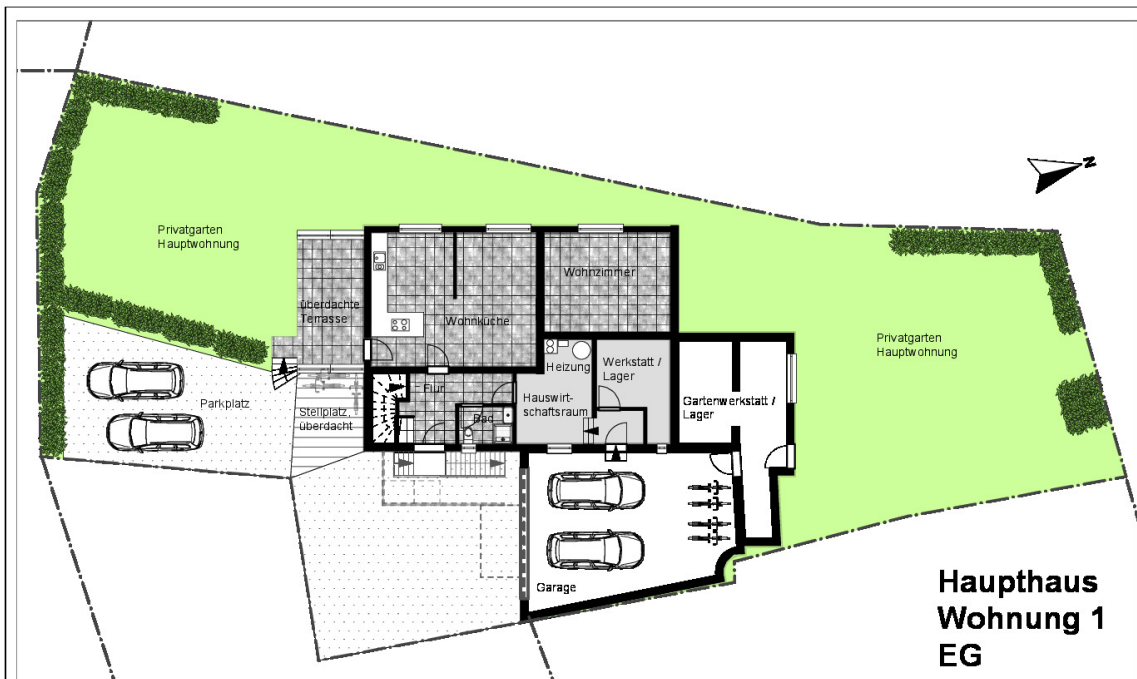
**Haupt
Wohn**

Haupthaus DG Wohnung

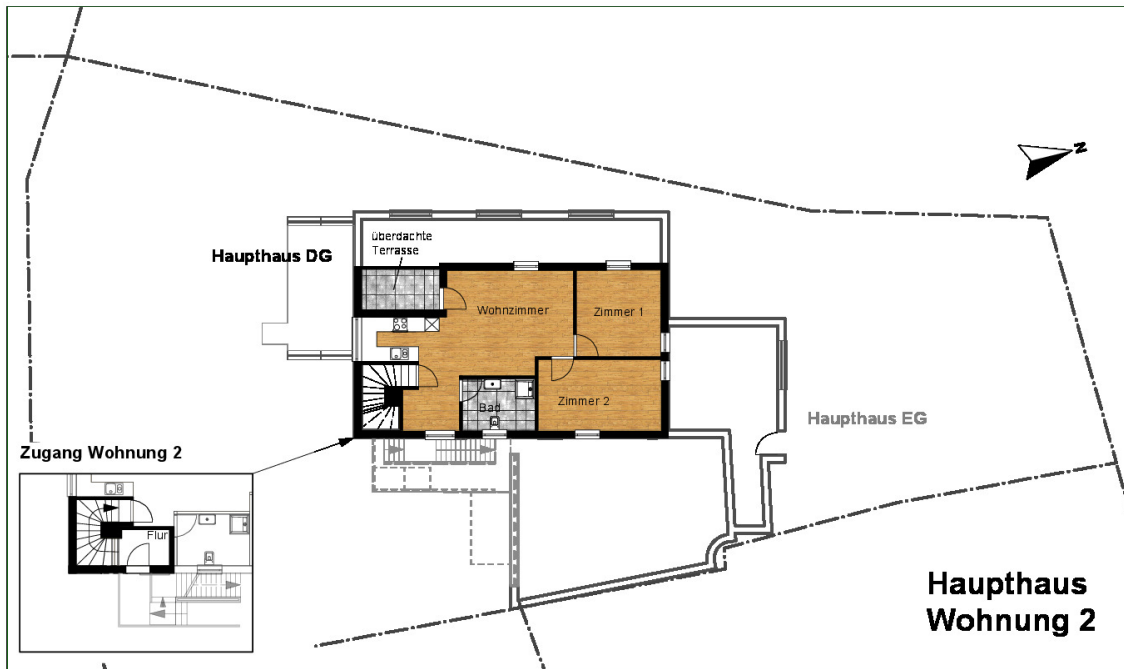
Exposé - Galerie



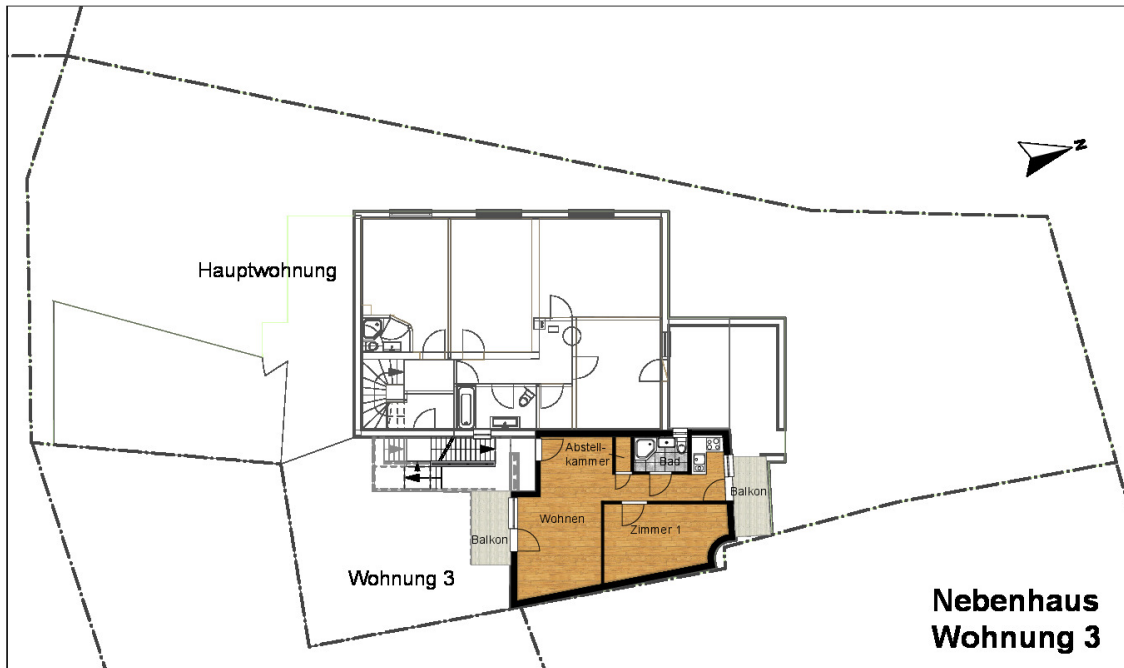
Exposé - Grundrisse



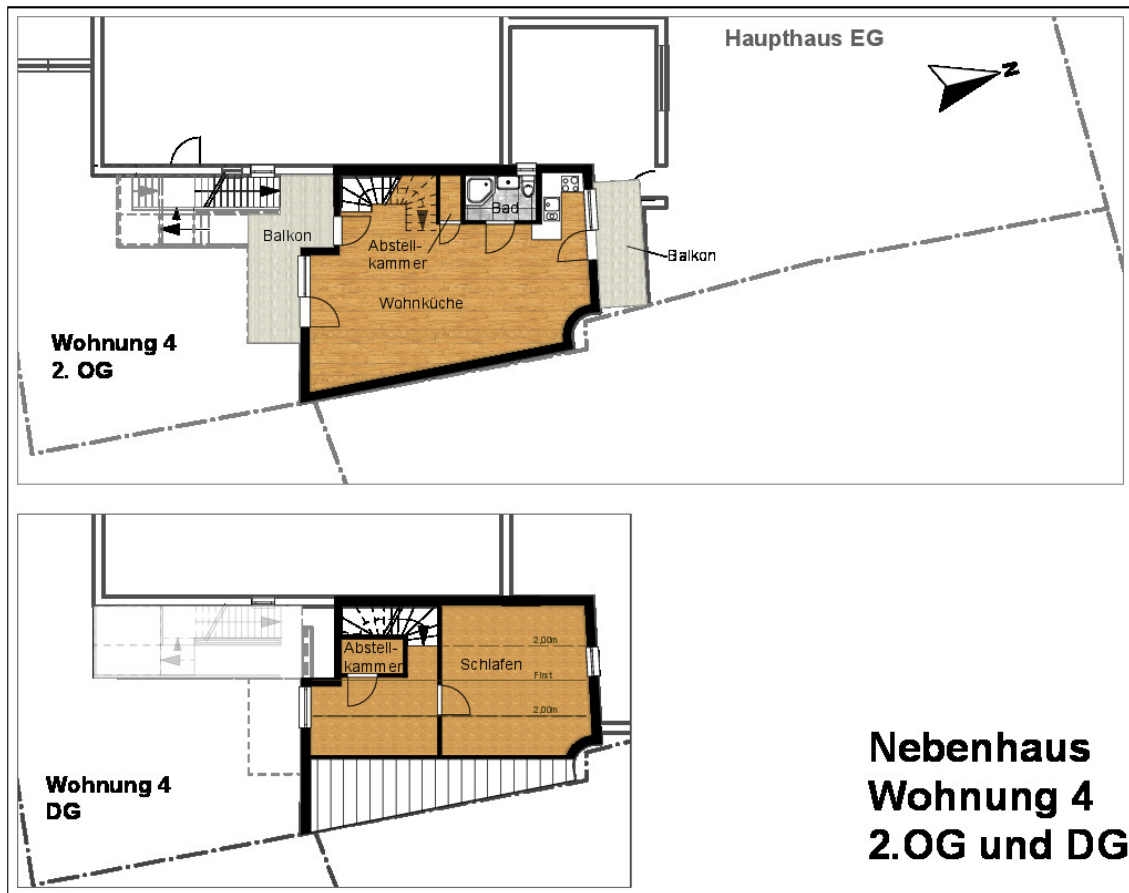
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé

Familienfreundliches Traumhaus mit Garten und solider Rendite in Freiburg-Tiengen

sofort bezugsfertig

1.220.000 €

Mehrfamilienhaus

375 m² Wohnfläche

710 m² Grundstück

4 Wohnungen

Hauptwohnung:
181 m² - ideal für
Eigennutz mit
340 m² Privatgarten,
frei und bezugsfertig

Keine
Maklerprovision!



Dieses Haus ist kein klassisches Mehrfamilienhaus - Es ist eine großzügige „Einfamilienhaus“ mit integrierter Kapitalanlage.

Kein Makler!
Keine Provision!

Sie suchen das perfekte Zuhause für Ihre Familie und möchten dabei clever in Immobilien investieren?

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint beides: **Wohnen wie im Einfamilienhaus** und gleichzeitig stabile Mieteinnahmen als Kapitalanlage.

Schreiben Sie uns an, um eine private Besichtigung zu vereinbaren



Süd-Ostansicht



Nordansicht



Hinterer Garten

Das Haus

375 m² Wohnfläche
710 m² Grundstück

4 Wohnungen

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Das Haupthaus mit zwei Wohneinheiten wurde im Jahr 1965 erbaut und stetig erweitert, renoviert und modernisiert. Im Jahr 2007 wurde auf der Garage ein Anbau mit zwei weiteren Wohnungen realisiert.

Jede Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, der bequem über das offen gestaltete Treppenhaus zugänglich ist und ein hohes Maß an Privatsphäre garantiert.

Hauptwohnung:	181 m ² - 6 Zimmer
Dachgeschosswohnung:	63 m ² - 3 Zimmer
Anbau 1.OG:	54 m ² - 2 Zimmer
Anbau 2.OG:	77 m ² - 2½ Zimmer

Ausstattung und Highlights

- Neue Gasheizung 2018
- PV-Anlage mit 19,68 kWp 2022
- Wärmedämmverbundsystem
- Kontinuierlich modernisiert
- 2 – 3 Garagenstellplätze
- 2 Außenstellplätze
- Einbauküchen in allen Wohnungen



Die Hauptwohnung

181 m² Wohnfläche
340 m² Privatgarten

Frei und bezugsfertig

Die Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und schafft damit eine Wohnstruktur, die im Alltag spürbar Mehrwert bietet: unten das lebendige Zentrum für Familie, Kochen und Zusammensein – oben der ruhige Rückzugsbereich für Schlafen, Arbeiten und Entspannung.

Mit rund 181 m² Wohnfläche entsteht ein Raumgefühl, das in dieser Form selten zu finden ist – ideal für Familien.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung laufend modernisiert und Sie können direkt einziehen ohne Renovierung!

Ein **echtes Highlight ist der private Garten**: Hier genießen Sie sonnige Stunden im Grünen, während Kinder ungestört spielen oder Sie den Tag entspannt ausklingen lassen – ein Stück **Lebensqualität**, das in dieser Lage nur selten verfügbar ist.

Ausstattung und Highlights

- Überdachte Terrasse im Süden
- 6 Zimmer + 2 Bäder + extra WC
- Großer und gut nutzbarer Garten
- Großer Wohn-Essbereich
- Große Garage für bis zu 3 Autos
- Hochwertiges Elektroschalterprogramm
- Hauptsächlich Glattputz



Bilder zur Hauptwohnung



Gartenwerkstatt



Große Garage



Hauswirtschafts- und Haustechnikraum



Gäste-WC im Erdgeschoss mit Dusche



Gästezimmer mit extra Bad



Partygarage



Wohnung Anbau 1.OG

2-Zimmer-Wohnung
54 m² Wohnfläche
2 Balkone

Vermietet: Kaltmiete 540 €

Die 2-Zimmer-Wohnung liegt im Anbau über der Garage im 1. Obergeschoss und wird seit 2007 vom gleichen Mieter bewohnt. Die sichtbare Holzbalkendecke verleiht den Räumen ein hochwertiges und behagliches Flair.

Zwei gut nutzbare Balkone laden zum Verweilen ein und bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad und eine Küche. Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein PKW-Außenstellplatz machen diese Wohnung zu einer soliden und attraktiven Investition.

Ausstattung und Highlights

- Fußbodenheizung
- 2 Balkone
- Tageslichtbad
- Sichtbare Holzbalkendecke
- Laminatboden
- Einbauküche
- 1 PKW-Außenstellplatz



Wohnung Anbau 2.OG

**2 ½ Zimmer-Maisonette-Wohnung
77 m² Wohnfläche
2 Balkone**

Vermietet: Kaltmiete 836 €

Die charmante 2½-Zimmer-Wohnung befindet sich im Anbau über der Garage im 2. Obergeschoss und wird seit 2017 vom gleichen Mieter bewohnt.

Der großzügige und offen gestaltete Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der unteren Etage und überzeugt durch zwei Balkone, die den Wohnraum angenehm erweitern.

Das Tageslichtbad befindet sich auf der unteren Etage. In der oberen Etage ist ein offener Bereich zur Treppe sowie ein abgeschlossenes Schlafzimmer. Zwei separate Abstellräume innerhalb der Wohnung sorgen für ausreichend Stauraum.

Ausstattung und Highlights

- Maisonett-Wohnung
- Fußbodenheizung
- 2 Balkone
- Tageslichtbad
- Sichtbare Holzbalkendecke
- Laminatboden
- Einbauküche



Dachgeschoss Wohnung

3 Zimmer-Wohnung

63 m² Wohnfläche

Überdachte Dachterrasse

Vermietet: Kaltmiete 820 €

Die Dachgeschosswohnung im Haupthaus überzeugt durch ihre gute Raumaufteilung. Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche lädt zum Wohlfühlen ein und bietet reichlich Platz. Zwei abgeschlossene Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen. Besonders hervorzuheben ist die überdachte, seitlich geschlossene Westterrasse, die zu jeder Jahreszeit als beliebter Rückzugsort dient und selbst bei Regen komfortabel genutzt werden kann.

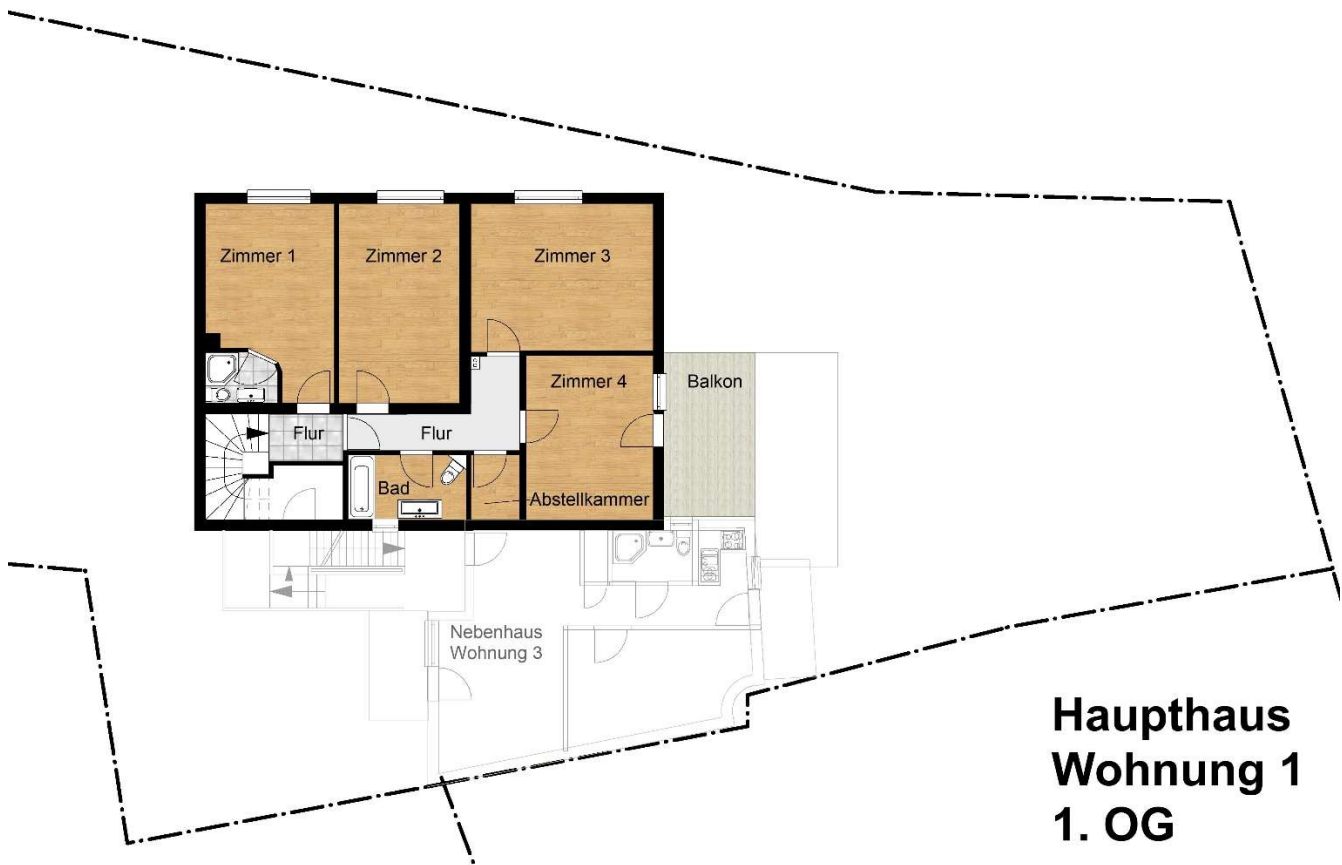
Wohnung kann problemlos in die Hauptwohnung integriert werden, bei großen Wohnprojekten oder Familien.

Ausstattung und Highlights

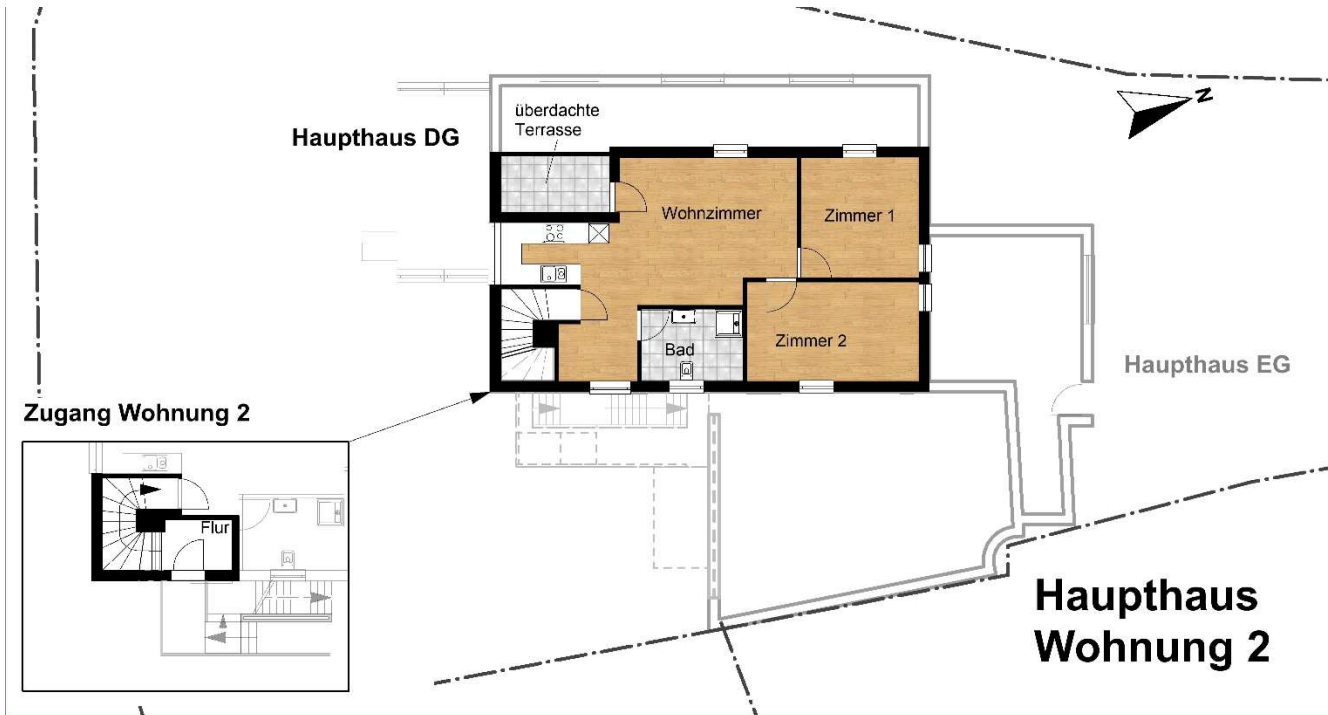
- Überdachte Dachterrasse
- Tageslichtbad mit Abluftanlage
- Laminatboden, Korkboden
- Einbauküche
- 1 PKW-Außenstellplatz

Grundrisse

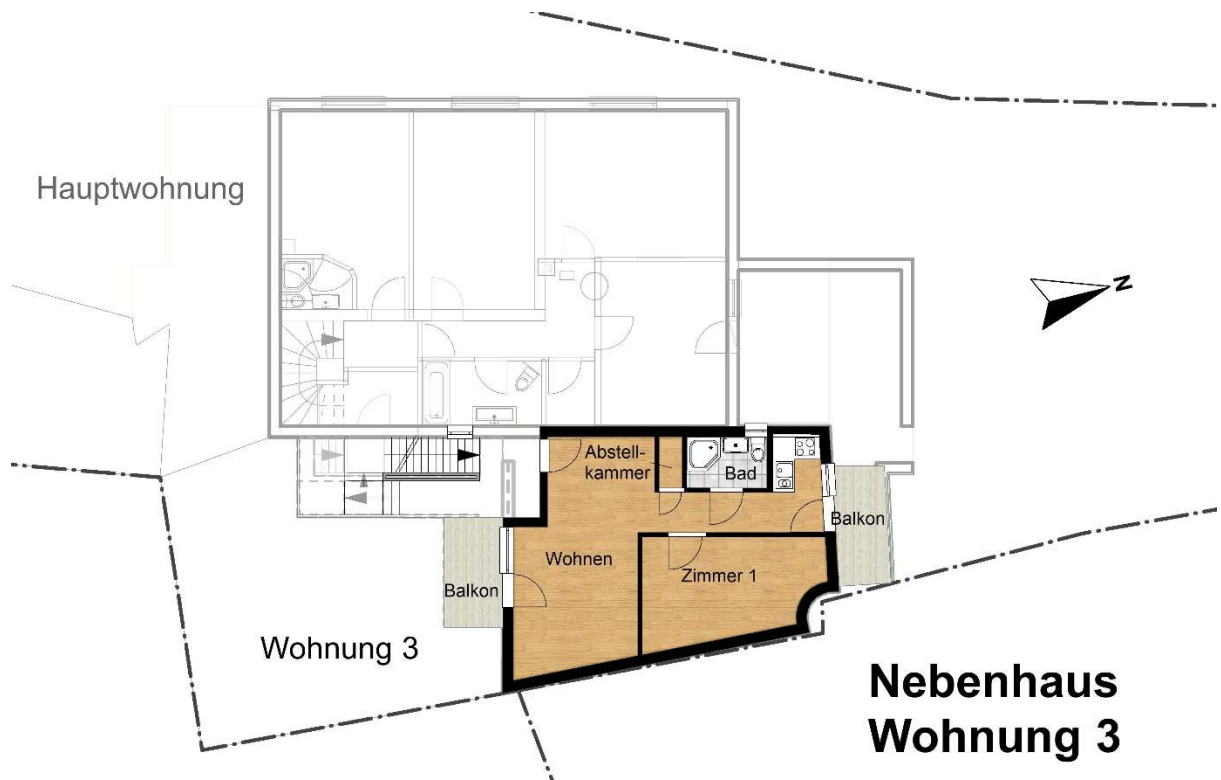
Hauptwohnung über 2 Etagen



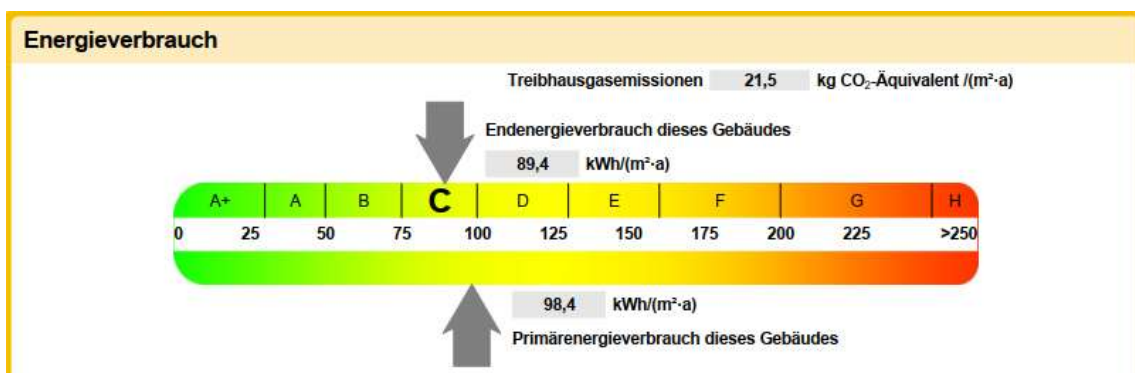
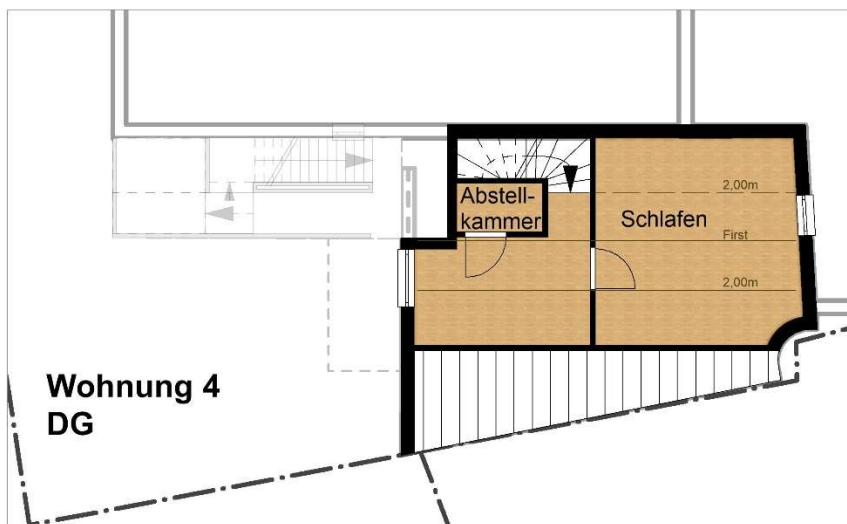
Dachgeschosswohnung im Haupthaus



1.Obergeschoss Wohnung im Anbau



2.Obergeschoss Maisonettewohnung im Anbau



Investment

Rechenbeispiel bei Eigennutz der Hauptwohnung:

Mieteinnahmen: Kaltmiete pro Monat 2.196 € + 100 € PV-Anlage = 2.296 € = 27.552 €/Jahr. Bei einer **Bruttomietrendite von 5,0 %** ergibt sich ein Wertansatz von 550.000 € für die Mietwohnungen und somit ergibt sich für Ihr „Einfamilienhaus“ ein **Kaufpreis von 670.000 € für 181 m² Wohnfläche mit einem riesigen Garten in Freiburg**, ohne zusätzliche Ausgaben für langwierige Renovierungsarbeiten, Sie können direkt einziehen und sich wohl fühlen!

Zusätzliche Vorteile

- Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten auf den vermieteten Teil
- Deutliche Reduzierung der eigenen Nebenkosten durch die Aufteilung auf vier Einheiten
- Sanierungen und Reparaturen lassen sich anteilig steuerlich absetzen
- Ein Teil der Finanzierung wird von den Mieteinnahmen getragen

Rechenbeispiel bei Vollvermietung:

Mieteinnahmen Kaltmiete pro Monat:

2.196 € + 100 € PV-Anlage + 2.500 € (12,7 €/m² + 50 € Küche + 150 € Garage) für Hauptwohnung
= 4.796 €/ Monat = **57.552 €/ Jahr.**

Dies entspricht einer Bruttomietrendite von 4,72 %.

Ausgaben- und Einnahmenrechnung bei Vollvermietung:

Kreditsumme (Annahme): 1.000.000 €; Zinsen 3,5 %; Tilgung 1,5 %

Zinsen: 2.917 € + Tilgung: 1.250 € = **Gesamtausgaben 4.167 €**

Miete u. PV: = **Einnahmen 4.796 €**

⇒ Cashflow pro Monat 629 €

⇒ !! zuzüglich Tilgung mit 1.250 €

⇒ **Tatsächliche Einnahmen pro Monat 1.879 € = positiver Cashflow**

Indexmietverträge und Mietsteigerungspotenzial.

Disclaimer: Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten. Die steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung stellt daher keine steuerliche Beratung da. Die AfA ist abhängig vom angesetzten Gebäudewert und ist hier nur ein Schätzwert.

Lage

Freiburg-Tiengen liegt im ruhigen, grünen Süden der Stadt und verbindet dörflichen Charakter mit guter Anbindung an die Freiburger Innenstadt.

Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Stadtteil, weiterführende Schulen sind in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar. Hausarzt, Friseur, Bankautomat, Apotheke, neuer Edeka, Bäckerei mit Café, gutes Gemüse/Obst in mehreren Garagenläden, **Hofläden von ansässigen Bauern**, Tankstelle sowie Imbiss- und Gastronomieangebote (u. a. Döner, Pizza, Flammkuchen und 2 Gaststätten) sind im nahen Umfeld vorhanden und decken den täglichen Bedarf unkompliziert ab.

Mehrere Spielplätze sowie die unmittelbare Nähe zu Feldern und Wiesen bieten hohe Lebensqualität und viel Bewegungsraum für Kinder. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen praktisch vor der Haustür. Der Opfinger Baggersee ist gut mit dem Fahrrad erreichbar.

Aktives Vereinsleben, Sportangebote, Kinder- und Jugendtreff, Dorfflohmarkt, Feste und die Veranstaltungshalle sorgen für ein attraktives Lebensumfeld.

Die Busanbindung Richtung Innenstadt ist gut. Der neue **Schnellbus ist in 16 Minuten am Hauptbahnhof**, die B3 und die A5 sind schnell erreichbar. So wohnen Sie im Grünen und sind dennoch zügig in der Freiburger City oder im Umland.

Ein Standort, der Familienfreundlichkeit, Alltagstauglichkeit und stabile Wertentwicklung vereint.



Interessiert?

Dann vereinbaren Sie eine persönliche Besichtigung und lernen das Haus richtig kennen:

wohnung_anfrage@gmx.net

oder über die Kontaktformulare der üblichen Plattformen
Weitere Bilder und Informationen auf den üblichen Immobilienplattformen.