

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.

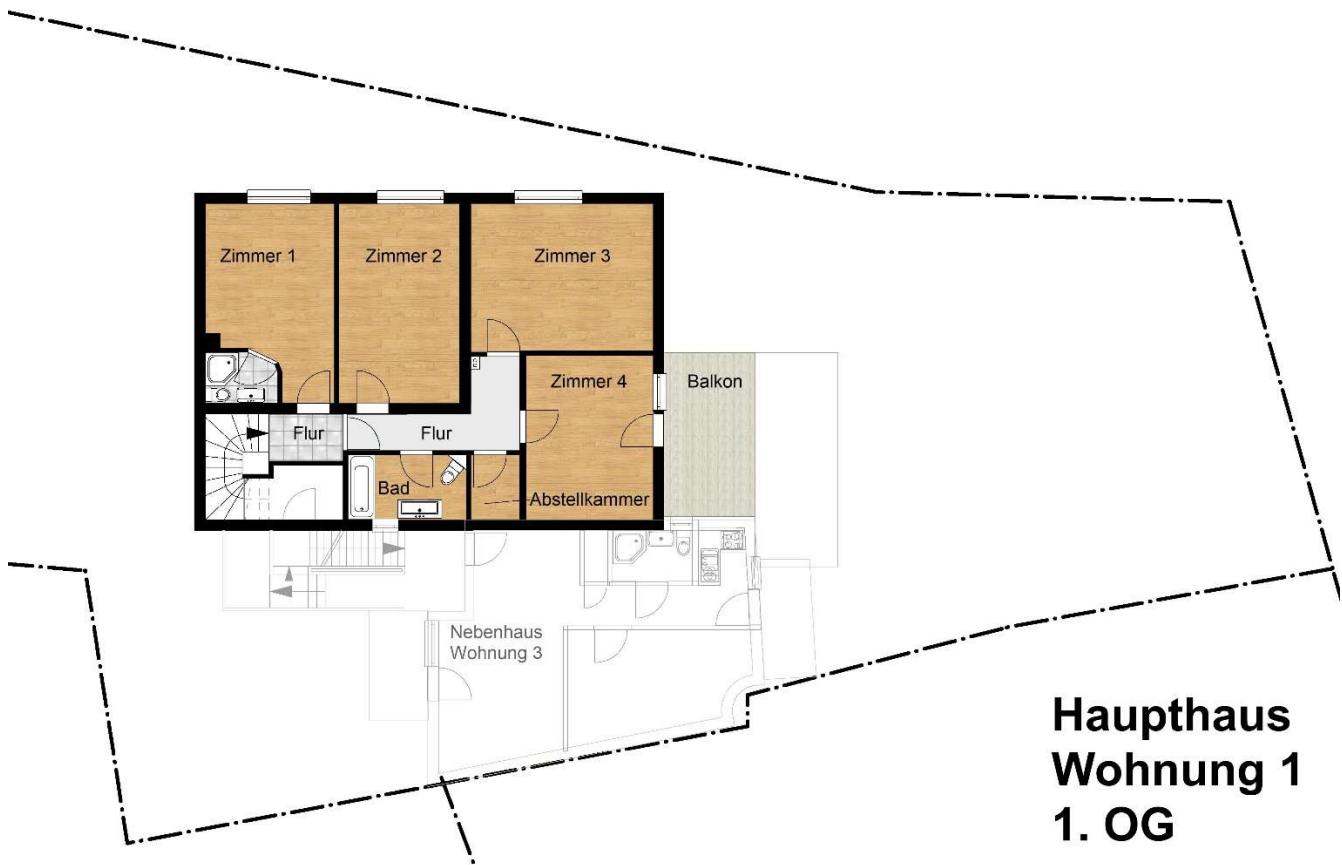
Wohnung kann problemlos in die Hauptwohnung integriert werden, bei großen Wohnprojekten oder Familien.

Ausstattung und Highlights

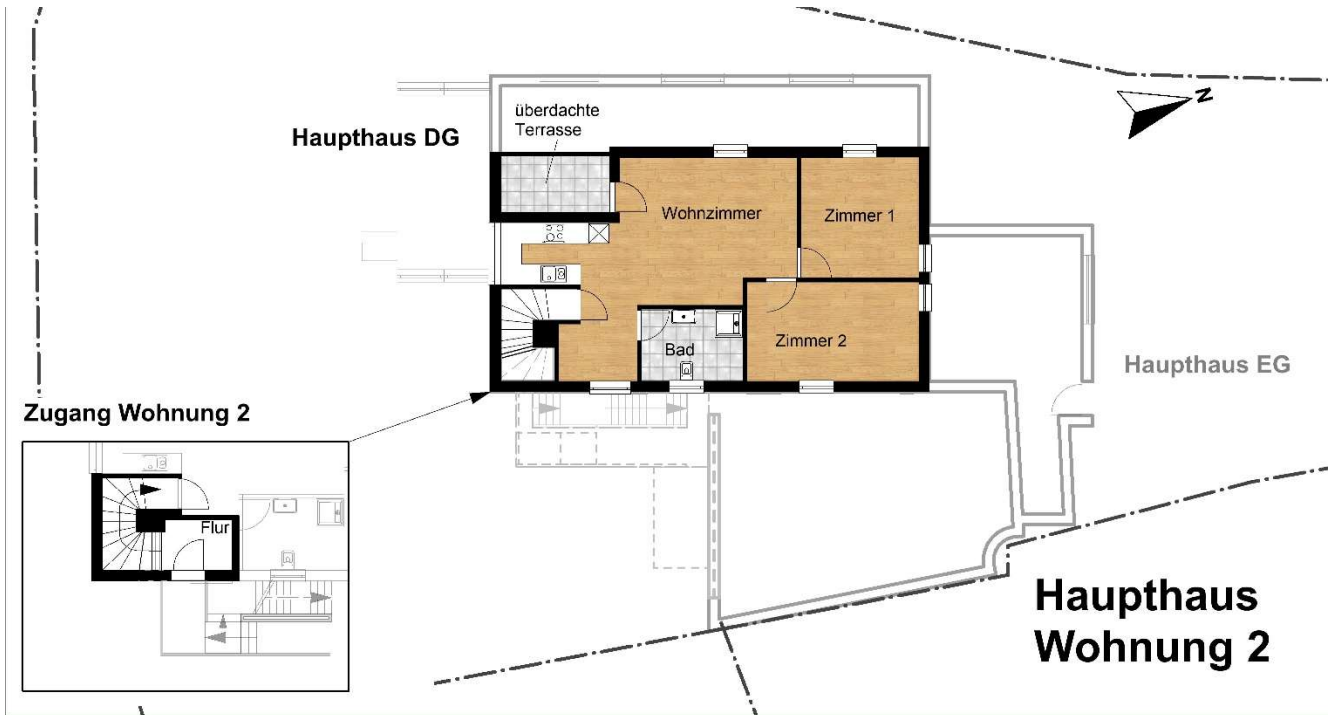
- Überdachte Dachterrasse
- Tageslichtbad mit Abluftanlage
- Laminatboden, Korkboden
- Einbauküche
- 1 PKW-Außenstellplatz

Grundrisse

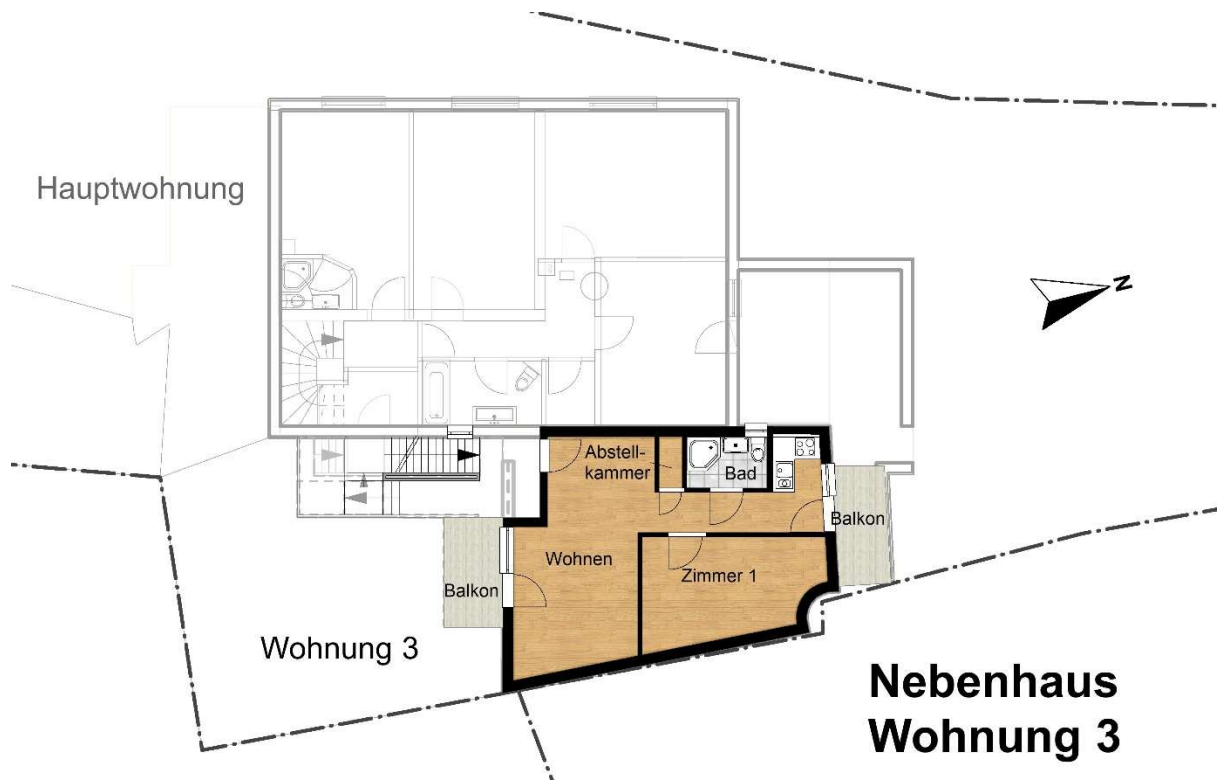
Hauptwohnung über 2 Etagen



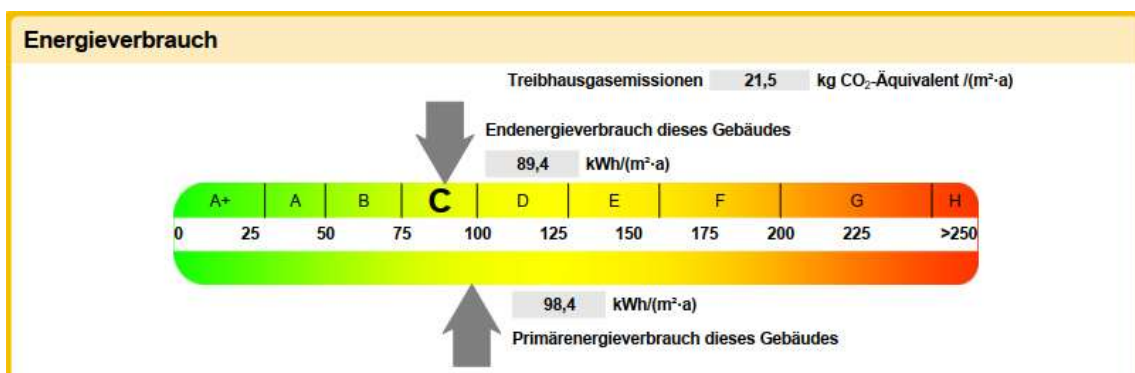
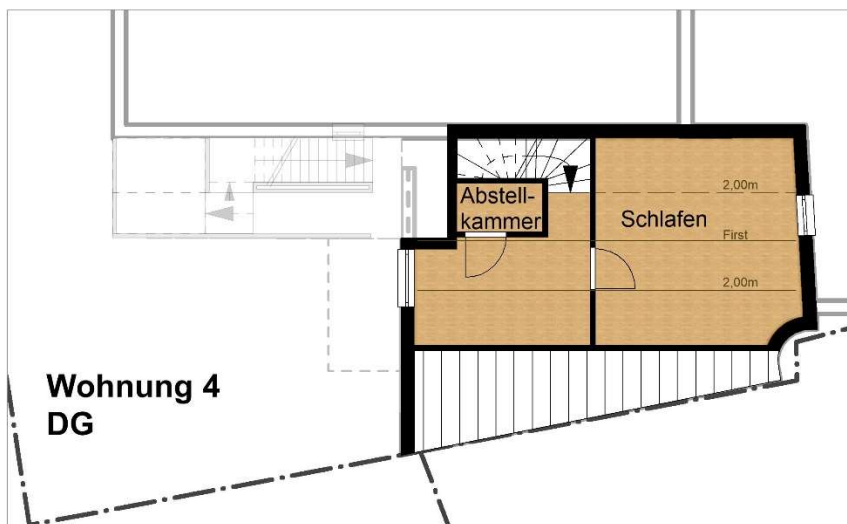
Dachgeschosswohnung im Haupthaus



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.