Wohnen über zwei Etagen und großem Balkon - auf Erbpachtgrundstück

Objekt: 2026_52 • 79110 Freiburg im Breisgau / Mooswald
350.000,00 €



Muffler Immobilien GmbH • Schloß-Straße 8a • 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 497 8560 • Mobil: 0177 609 8748 • Fax:
frank.muffler@muffler-immobilien.de • https://www.muffler-immobilien.de/

Daten im Überblick

ImmoNr	2026_52
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	79110
Ort	Freiburg im Breisgau / Mooswald
Etage	EG/OG
Wohnfläche	ca. 110 m^2
Nutzfläche	ca. 66 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Baujahr	1933
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Kaufpreis	350.000,00 €
Außen-Provision	Bei Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages werden dem Käufer 3,75 % des Kaufpreises (incl. MwSt.) in Rechnung gestellt

Muffler Immobilien GmbH • Schloß-Straße 8a • 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 497 8560 • Mobil: 0177 609 8748 • Fax:
frank.muffler@muffler-immobilien.de • https://www.muffler-immobilien.de/

Beschreibung

Das Doppelhaus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück der Stadt Freiburg, und muss für eine weitere Nutzung auch grundlegend saniert werden. Zusätzlich zur Sanierung der Wohnung, ist auch der Anbau eines großen Süd-Ost-Balkons vorgesehen.

Die Kosten für die Sanierung wurden auf ca. 200.000.- Euro geschätzt - je nachdem wie die Neugestaltung ausgeführt wird, können sich die Kosten naturgemäß verändern. Der Kaufpreis für die Wohnung wird auf 150.000.- Euro festgesetzt.

Zusätzlich zum Kaufpreis muss die jährliche Erbpacht an die Stadt Freiburg einkalkuliert werden - bei einer angenommenen Laufzeit von 25 Jahren sollte für eine Familie mit zwei Kindern ca. 2.800.- Euro pro Jahr einkalkuliert werden.

Das gesamte Haus ist im Moment über einen befristeten Mietvertrag bis Mai 2027 vermietet. Ab Juni 2027 steht das Haus für weiterer Umbaumaßnahmen vollumfänglich zur Verfügung.

Lage

Der Grundstück im Freiburger Stadtteil Mooswald liegt in einer ruhigen, nur für Anlieger frei gegebenen Seiten-Straße, umgeben von meist zwei-stöckigen Ein- und Zweifamilienhäusern.
Die Bushaltestellen in der Elsässerstraße oder die S-Bahn-Haltestelle bei der "Technischen Fakultät" sind fußläufig erreichbar.
Der nahe liegende Mosswald oder auch das Seeparkgelände bieten gute Möglichkeiten für den kleinen oder großen Spaziergang.

Ausstattung Beschreibung

Das Vorderhaus wurde 1935 erbaut und dann 1952 mit dem s.g. Mittelbau erweitert. Sowohl im EG wie auch mit OG befindet sich ein Bad und die Anschlüsse für die Küche, so dass unterschiedliche Gestaltungsoptionen denkbar sind.

Die abgebildeten Grundrisse wurden nachgezeichnet und nachgemessen, so dass für die weitere Planung eine zielführende Grundlage vorliegt.
Ergänzend dazu steht auf Anfrage auch ein 360°-Online-Rundgang zur Verfügung - der allerdings nur Einblicke in den jetzigen noch unrenovierten Zustand ermöglicht.

Muffler Immobilien GmbH • Schloß-Straße 8a • 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 497 8560 • Mobil: 0177 609 8748 • Fax:
frank.muffler@muffler-immobilien.de • https://www.muffler-immobilien.de/

Der aktuell vorliegende Energieausweis liegt im Bereich ”G”, da alte Fenster, und das zum Teil ungedämmte Dach doch erhebliche Wärmeverluste verursachen. Die energetische Aufwertung sollte also zusammen mit einem qualifizierten Energieberater besprochen und individuell geplant werden. Je nach Umfang und Budget für die entsprechenden Maßnahmen, und die in Anspruch genommenen staatlichen Förderungen, kann der energetische Standard auf ein zeitgemäßes Niveau angehoben werden.

Sonstige Angaben

Das bisher als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzte Haus wird über eine noch zu erstellende Teilungserklärung aufgeteilt, so dass Vorder- und Hinter-Haus zukünftig separat voneinander getrennt sind.
Die Aufteilung erfolgt zusammen mit den Käufern des Hinterhauses, und wird sinnvollerweise im Zuge der gesamten Um- und Anbau-Maßnahmen durchgeführt.

Das bisher sehr große Grundstück wird von der Stadt Freiburg aufgeteilt, und es stehen für das aktuelle Bestandsgebäude (Vorder- und Hinterhaus) in Zukunft 567 qm zur Verfügung.
Im hinteren Bereich wird voraussichtlich ein weiteres Einfamilienhaus oderggf. auch ein Doppelhaus errichtet - über den zeitlichen Verlauf ist im Moment noch nichts bekannt.

Muffler Immobilien GmbH • Schloß-Straße 8a • 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 497 8560 • Mobil: 0177 609 8748 • Fax:
frank.muffler@muffler-immobilien.de • https://www.muffler-immobilien.de/

Impressionen



KI-Bild



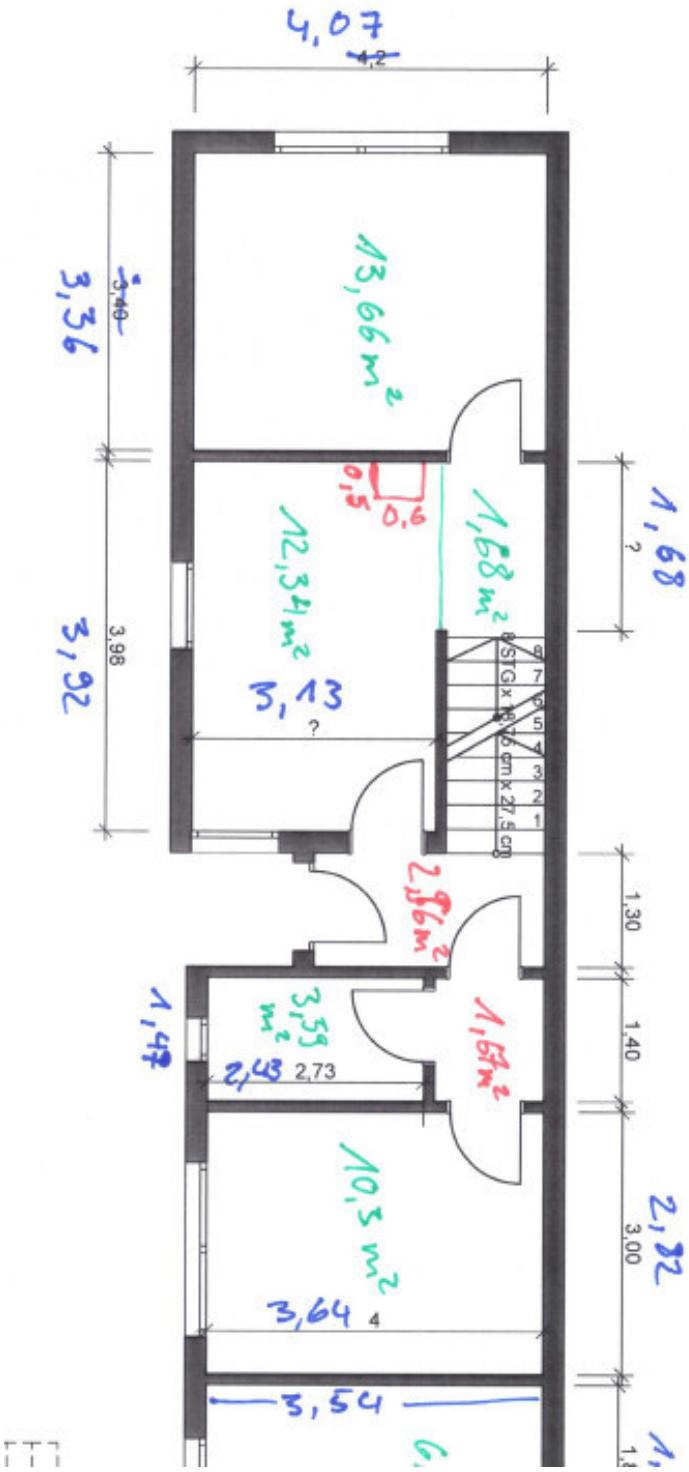
KI-Bild



Screenshot LAgeplan NEU_30Jun2026

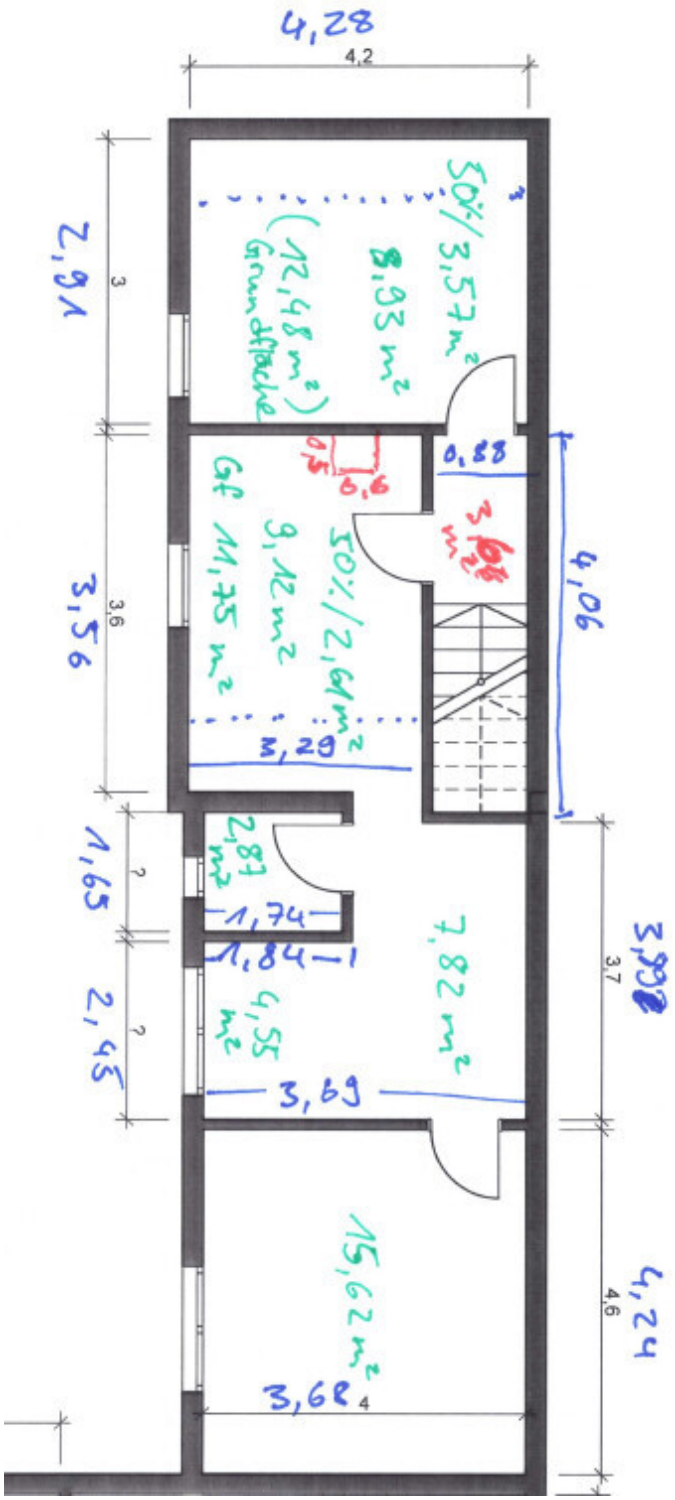
Muffler Immobilien GmbH • Schloß-Straße 8a • 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 497 8560 • Mobil: 0177 609 8748 • Fax:
frank.muffler@muffler-immobilien.de • https://www.muffler-immobilien.de/

Grundriss



Skizze Grundriss EG Vorderhaus

Muffler Immobilien GmbH • Schloß-Straße 8a • 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 497 8560 • Mobil: 0177 609 8748 • Fax:
frank.muffler@muffler-immobilien.de • https://www.muffler-immobilien.de/



Skizze Grundriss OG Vorderhaus

Muffler Immobilien GmbH • Schloß-Straße 8a • 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 497 8560 • Mobil: 0177 609 8748 • Fax:
frank.muffler@muffler-immobilien.de • https://www.muffler-immobilien.de/

Ihr Ansprechpartner

Herr Frank Muffler
Muffler Immobilien GmbH
Schloß-Straße 8a
79183 Waldkirch

Telefon: 07681 497 8560

Mobil: 0177 609 8748

E-Mail: frank.muffler@muffler-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.