





Objektnummer 5641911

Freiburg - Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen – Voll vermietete WG-Wohnung in Toplage

Eckdaten

Kaufpreis	***450.000,00 €***
Hausgeld	***322,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wisser Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informat Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Z Im Erfolgsfall zahlt der Käufer an die BOREAS Immobilien Gm Höhe von 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. D notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des n fällig. Dieses Exposé stellt eine unverbindliche Vorinformatio ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vere***
Wohnfläche	***87,7 m²***
Anzahl Zimmer	***5,0***
Anzahl Schlafzimmer	***5,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Baujahr	***1951***
Zustand	***Modernisiert***
Letzte Modernisierung	***2025***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche***
Küche	***Einbauküche***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***01.12.2027***
Energiekennwert	***116.74 kWh/(m²*a)***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***D***
Ausstelldatum	***02.12.2017***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Hermannstraße in Freiburg im Breisgau – einer gefragten und urbanen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Die Kombination aus innenstadtnaher Lage, exzellenter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zu den Universitäten macht diesen Standort besonders attraktiv für Studierende, Berufstätige und Kapitalanleger.

Universitäten und Hochschulen

Die Hermannstraße liegt in idealer Entfernung zu den wichtigsten Hochschulstandorten Freiburgs:

Universität Freiburg – Innenstadt (Kollegiengebäude, Universitätsbibliothek): ca. 1,5 km (ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad)
Universitätsklinikum Freiburg und Medizinische Fakultät: ca. 1,8 km
Technische Fakultät der Universität Freiburg: ca. 4,5 km
Pädagogische Hochschule Freiburg: ca. 3,5 km
Katholische Hochschule Freiburg: ca. 3 km

Durch die sehr gute Straßenbahn- und Busanbindung sind sämtliche Hochschulstandorte innerhalb weniger Minuten bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:

Supermärkte (REWE, EDEKA, Lidl, ALDI, dm) innerhalb von ca. 500 bis 1.000 Metern
Bäckereien, Metzgereien und Apotheken fußläufig erreichbar
Wochenmarkt am Stühlinger Kirchplatz sowie der Freiburger Münstermarkt in wenigen Minuten erreichbar
Vielfältige Cafés, Restaurants und gastronomische Angebote in unmittelbarer Umgebung
Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend:

Straßenbahnhaltestelle in wenigen Gehminuten
Mehrere Straßenbahnlinien mit direkter Verbindung zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zur Universität und zum Universitätsklinikum
Bushaltestellen ebenfalls in unmittelbarer Nähe

Ein eigenes Fahrzeug wird im Alltag kaum benötigt.

Hauptbahnhof und Fernverkehr

Der Freiburger Hauptbahnhof befindet sich nur etwa 1,5 bis 2 km entfernt und ist mit dem Fahrrad, der Straßenbahn oder dem Auto innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Von dort bestehen regelmäßige ICE- und IC-Verbindungen unter anderem nach:

Basel
Karlsruhe
Mannheim
Stuttgart
Frankfurt am Main
Zürich
Freiburger Innenstadt

Die historische Altstadt mit dem Freiburger Münster, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen ist nur etwa 1,5 km entfernt und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Ärzte und medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet:

Hausärzte und Facharztpraxen im direkten Umfeld
Mehrere Apotheken fußläufig erreichbar
Universitätsklinikum Freiburg in wenigen Minuten erreichbar
Zahlreiche medizinische Versorgungszentren und Therapieeinrichtungen in der näheren Umgebung
Freizeit und Erholung

Die Lage bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:

Parks und Grünanlagen in unmittelbarer Nähe
Dreisam mit beliebten Rad- und Spazierwegen
Schlossberg mit Wanderwegen und Aussichtspunkt
Zahlreiche Sport- und Fitnessangebote
Kinos, Theater und kulturelle Einrichtungen im Stadtzentrum
Verkehrsanbindung

Über die Bundesstraße B31 sowie die Autobahn A5 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Basel, Karlsruhe und Offenburg. Der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg ist in rund 45 bis 60 Minuten erreichbar.

Fazit

Die Hermannstraße vereint urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die kurzen Wege zu Universität, Universitätsklinikum, Hauptbahnhof, Innenstadt und Einkaufsmöglichkeiten machen diesen Standort besonders attraktiv. Aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere durch Studierende, Beschäftigte der Universität und des Universitätsklinikums sowie Berufspendler – stellt diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine nachhaltige und wertstabile Investition dar.

Objektbeschreibung

Investieren, wo Nachfrage zu Hause ist.

Es gibt Immobilien, die gekauft werden. Und es gibt Immobilien, die für Sie arbeiten.

Diese voll vermietete WG-Wohnung in einer der gefragtesten Lagen Freiburgs im Breisgau bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in ein bereits etabliertes und professionell organisiertes Vermietungskonzept zu investieren. Statt sich mit Erstvermietung, Möblierung oder der Suche nach geeigneten Mietern zu beschäftigen, übernehmen Sie eine Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen und einem funktionierenden Vermietungsmodell.

Die Wohnung wird zimmerweise über Einzelmietverträge vermietet – ein Konzept, das insbesondere in Universitätsstädten wie Freiburg seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage genießt. Die vollständige Möblierung sowie die professionelle Verwaltung schaffen eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietung. Aktuell besteht keinerlei Leerstand.

Ein besonderes Plus ist der separate Gemeinschaftsraum. Er schafft zusätzlichen Wohnkomfort, fördert das Zusammenleben der Bewohner und trägt erfahrungsgemäß zu einer geringeren Fluktuation sowie einer langfristig stabilen Vermietung bei.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet optimale Voraussetzungen für die WG-Vermietung:

Vier großzügige Zimmer mit jeweils ca. 15 m²
Ein weiteres Zimmer mit ca. 6 m²
Separater Aufenthalts- und Gemeinschaftsraum
Gemeinschaftsküche
Gemeinschaftsbad
Vollständig möbliert
Einzelmietverträge für jedes Zimmer
Voll vermietet – keine Leerstände

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Bewohner keine Innenaufnahmen der einzelnen vermieteten Zimmer veröffentlichen können.

Mieteinnahmen (aktueller Ist-Zustand)
Position Betrag / Jahr
Brutto-Kaltmiete 35.520 €
Verwaltung (15 %) - 5.328 €
Cashzufluss nach Verwaltung 30.192 €

Die Vermietung erfolgt über einzelne Mietverträge je Zimmer. Dieses Modell ermöglicht eine attraktive Mietstruktur und reduziert durch die breite Streuung auf mehrere Mieter das Risiko größerer Einnahmeausfälle.

Steuerliche Vorteile durch neue Abschreibungsmöglichkeiten

Ein weiterer Vorteil für Kapitalanleger ergibt sich durch die steuerliche Betrachtung nach Erwerb der Immobilie. Nach dem Kauf kann eine neue Abschreibungsgrundlage (AfA) geschaffen werden.

Bei einem angenommenen Gebäudeanteil von ca. 80 % und einer linearen Abschreibung von 2 % p. a. ergibt sich eine jährliche Abschreibung von rund 7.200 €.

Bei einem beispielhaften persönlichen Grenzsteuersatz von 30 % kann diese steuerliche Gestaltung zu einer spürbaren Reduzierung der Steuerbelastung führen und damit die Wirtschaftlichkeit der Kapitalanlage zusätzlich verbessern.

Nachhaltiger Cashflow – die Immobilie arbeitet für Sie

Unter Berücksichtigung:

der steuerlichen Auswirkungen nach AfA,
einer zusätzlich kalkulierten Instandhaltungsrücklage von 140 € monatlich,
sowie des nicht umlagefähigen Anteils des Hausgeldes,

ergibt sich ein nachhaltig verfügbarer Cashflow von rund:

19.500 € pro Jahr bzw. ca. 1.625 € pro Monat

Damit bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus laufendem Ertrag, steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten und langfristiger Wertstabilität.

Kapitalrendite auf einen Blick
Bruttorendite: ca. 7,9 %
Netto-Kapitalrendite (nach Steuer und Rücklagen): ca. 4,3 % p. a.

Gerade in einer gefragten A-Lage wie Freiburg im Breisgau stellt diese Nettorendite eine überdurchschnittlich attraktive Perspektive dar. Die Kombination aus hoher Wohnraumnachfrage, universitärer Prägung und begrenztem Angebot schafft beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

Die besonderen Vorteile für Kapitalanleger

? Voll vermietet – sofortige Einnahmen ohne Anlaufphase
? Etabliertes möbliertes WG-Konzept mit hoher Nachfrage
? Einzelmietverträge je Zimmer – optimierte Vermietungsstruktur
? Separater Aufenthaltsraum für höhere Wohnqualität und geringere Fluktuation
? Professionelle Verwaltung bereits vorhanden
? Potenzial für steuerliche Vorteile durch AfA-Neustart nach Erwerb
? Sehr gute Wiederverkaufsperspektive durch gefragte Innenstadtlage

Freiburg zählt zu den wirtschaftlich stärksten und beliebtesten Universitätsstädten Deutschlands. Die hohe Nachfrage nach möbliertem Wohnraum durch Studierende, Berufseinsteiger, Klinikpersonal und wissenschaftliche Mitarbeiter sorgt für hervorragende Vermietungsperspektiven. Gerade innerstädtische WG-Konzepte haben sich hier als besonders krisenresistent und renditestark erwiesen.

Fazit: Diese Immobilie ist kein Projekt – sie ist ein funktionierendes Investment. Eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf laufende Mieteinnahmen, eine etablierte Vermietungsstruktur und einen attraktiven Standort mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial legen.

Sonstiges

Hinweis

Die dargestellten Mieteinnahmen, Renditeberechnungen sowie wirtschaftlichen Betrachtungen basieren auf dem aktuellen Vermietungsstand und dienen ausschließlich einer unverbindlichen Information und Orientierung für potenzielle Kapitalanleger.

Eine Gewährleistung oder Garantie hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung von Mieteinnahmen, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Finanzierungskosten oder steuerlichen Auswirkungen wird nicht übernommen. Die tatsächliche Entwicklung kann aufgrund verschiedener Einflussfaktoren, insbesondere Marktveränderungen, gesetzlicher Rahmenbedingungen oder individueller Gegebenheiten, abweichen.

Die dargestellte steuerliche Betrachtung stellt keine Steuerberatung dar und ersetzt nicht die individuelle Prüfung durch einen Steuerberater. Steuerliche Auswirkungen sind stets von den persönlichen Verhältnissen des Erwerbers sowie den jeweils geltenden steuerlichen Vorschriften abhängig.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, erfolgen jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine verbindliche Zusicherung bestimmter Eigenschaften oder wirtschaftlicher Ergebnisse dar.

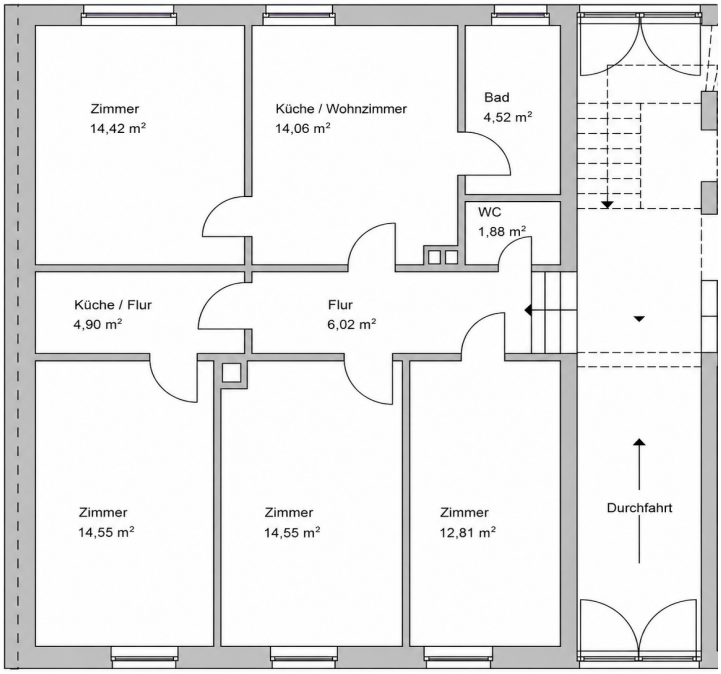
Maßgeblich für den Erwerb der Immobilie sind ausschließlich die Vereinbarungen und Regelungen des notariell beurkundeten Kaufvertrages.










Zimmer
14,42 m²
Küche / Wohnzimmer
14,06 m²
Bad
4,52 m²
WC
1,88 m²
Küche / Flur
4,90 m²
Flur
6,02 m²
Zimmer
14,55 m²
Zimmer
14,55 m²
Zimmer
12,81 m²
Durchfahrt