

# Verkaufsangebot

zum Grundstück

**Genterstraße 11**  
(Wohngebäude mit vier  
Wohneinheiten und Garten)

in Titisee-Neustadt



## Der Ort:

Stadt Titisee-Neustadt, Regierungsbezirk Freiburg, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Einwohnerzahl: ca. 12.000  
Gemarkungsgröße: 8.966 ha  
Höhenlage: von 800 m- 1.200 m ü. NN.  
Verkehrsverbindungen: Bundesstraßen Nr. 31, 315, 317, 500  
Bahnanschluss: Höllental-Bahnlinie Freiburg-Donauessingen mit Bahnhöfen in Titisee und in Neustadt, insbesondere Taktverkehrs- und Regional-kartenanschluss nach Freiburg, dort stündlicher ICE-Anschluss

## Stadtteil Neustadt

- sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sind vorhanden sowie Ärzte, Apotheken, alle Schulen, ein modernes Krankenhaus, gute Gasthöfe, Hotels und Pensionen
- Kuranlagen, Hallenschwimmbad, beheiztes Freischwimmbad sowie Erholungsmöglichkeiten durch die ausgedehnten Wälder und dem bekannten Titisee.

Weitere Informationen zu Titisee-Neustadt erhalten Sie auf unserer Homepage [www.Titisee-Neustadt.de](http://www.Titisee-Neustadt.de) / [www.titisee.de](http://www.titisee.de) oder auf Wunsch übersenden wir Ihnen auch entsprechende Ortsprospekte.

## Die Lage des Grundstücks:

zentrumsnahe Wohnlage ca. 300 m bis zum Ortszentrum, ca. 500 m bis zum Bahnhof, Halbhöhenlage, Kindergarten in der Nähe



Rückansicht des Hauses von der Rudenberger Straße aus





## Das Objekt:

Wohngebäude, 4 Wohneinheiten, talseitig 2 Vollgeschosse, bergseitig Kellergeschoss und 1 Vollgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut,

derzeit: 4 Wohneinheiten, 1 x 2 Zimmer mit Küche und Bad, 2 x 3 Zimmer jeweils einmal mit Küche/ Dusche und Küche / Bad, 1x 4 Zimmer mit Küche und Bad

Flurstück: 572/22, Größe: 450 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Abteilung II und III lastenfrei  
Baujahr: 1927, teils Einbau von Gas-Etagen-Warmwasserheizungen und Badsanierungen in 1988 bis 1999, Dachsanierung 1981

Versorgungsleitungen: Abwasser-Kanal, Wasser, Elt.-Strom, Telefon, TV-Kabel

baulicher Zustand: noch gut, tls. instandgesetzt bis tls. weniger gut  
vermietet: 2 Mietparteien, davon eine Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss leerstehend

derzeitige Mieteinnahmen: jährliche Kaltmiete 6.612,00 €

Umbauter Raum: 1.343,200 m<sup>3</sup>  
Wohnfläche: 262,90 m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup> je Wohnung:

Kellergeschoss:	68,5 m <sup>2</sup>
OG + Mansarde	84 m <sup>2</sup>
OG links	70,65 m <sup>2</sup>
OG rechts	49,75 m <sup>2</sup>
DG rechts	74 m <sup>2</sup>

Grundrisspläne nicht vorhanden, Angaben geschätzt

Ausstattung: Kelleraußenwände Ortbeton, aufgehende Außenwände Backsteinmauerwerk, Geschossdecken Holzbalken, Holz-Pfetten-Dachstuhl, Dachform Satteldach mit Giebelwälen, Dachdeckung Betondachsteine auf Lattung und Konterlattung auf Bitumenpappe auf Holzschalung, Holz-Verbundfenster mit tls. Schallschutzverglasung, Holz-Klappläden, Holz-Geschosstreppen tls. belegt, in zwei Wohneinheiten Gas-Etagen-WW-Heizung mit WW-Versorgung, sonst Einzel-Öl- und Holz-Ofenheizung, tls. mit zentraler Ölversorgung, Bäder im Erd- und Dachgeschoss saniert, Elektroinstallation tls. nachgerüstet

## Bestens geeignet:

- als Anlagenobjekt (gute Vermietbarkeit, da abgeschlossene Einheiten)
- zur Eigennutzung (Wohnung im EG/OG sind nach Sanierung sofort beziehbar)

## Verkaufsbedingungen

Die Ausschreibung erfolgt grundsätzlich gegen Gebot – freibleibend, d. h. wir behalten uns vor, bei nicht zufriedenstellenden Geboten überhaupt nicht zu veräußern, auf den Gebotsgrundlagen weiter zu verhandeln etc.

Haushälften oder einzelne Teile der Häuser sollen nur veräußert werden, wenn insgesamt eine komplette Einheit zum Verkauf kommen kann. Für den Fall, dass sich eine entsprechende Anzahl von Interessenten findet, ist natürlich auch die sonstige Teilung („Längs- oder Wohnungseigentum“) nicht ausgeschlossen.

Die Verhandlungsbasis für das Haus beträgt **200.000,00 €**. Die Gebots-/Verkaufssumme muss für die Stadt „netto“ sein, d. h. alle mit dem Erwerb zusammenhängenden Kosten, wie z. B. anteilige Vermessungskosten, Aufteilung und anfallende Erschließungskosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Alle vorstehenden Angaben beruhen auf den für die Grundstücke erstellten Verkehrswertgutachten durch Dipl.-Ing. (FH) Architekt Herrn Adolf Riesterer. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben, insbesondere Flächenangaben wird nicht übernommen.

## Besichtigung

Bitte haben Sie Verständnis, dass eine Besichtigung nur mit uns nach vorheriger Terminvereinbarung möglich ist. Wir bitten Besichtigungen mindestens 1 Tag vorher anzumelden.

## Ansprechpartner

Stadtverwaltung Titisee-Neustadt  
Pfauenstraße 2-4  
D-79822 Titisee-Neustadt

Liegenschaftsabteilung  
Anke Weichert  
Tel. 07651/206-154  
Zentrale: 07651/206-0  
Fax: 07651/206-290

E-Mail Stadt: [stadt@titisee.de](mailto:stadt@titisee.de)

E-Mail direkt: [weichert@titisee.de](mailto:weichert@titisee.de)