

NUR ONLINE ANFRAGEN! FR-  
Waldsee in Traum-Lage. 3 ZW im DG.  
Herrlicher Hausgarten. Ideal für Paar.



**Mieterausfallschutz  
für Vermieter**

**FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN**

Neumattenmö

Neumattenstr. 14

79102 Freiburg im Breisgau

Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79102
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 82 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kaltmiete</b>	928,00 €
<b>Kaution</b>	2784 €
<b>Netto Kaltmiete</b>	928,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	150,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.078,00 €
<b>Baujahr</b>	1930
<b>Zustand</b>	Vollständig renoviert
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	147 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	09.09.2018
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1930
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Gartennutzung</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Dist.Kindergarten (km)</b>	1 km
<b>Dist.Grundschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	1 km

## Beschreibung

\*\*\* Bitte n i c h t anrufen\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage ausschließlich über das Onlinekontaktformular. Bitte machen Sie bei der Anfrage kurz Angaben zu Ihrem Haushalt. Sie erhalten dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. Eine Vermietung kann ausschließlich an max. 2 Erwachsene ohne Kind erfolgen. Das Haushaltsnettoeinkommen sollte min. 3000.-€ monatlich betragen\*\*\*

Ansprechende 2,5 ZW mit Tageslichtbad. Große Küche, Parkettfußböden. Sonnige helle DG- Wohnung mit Ost-Loggia. Mit steiler schmaler Treppe erreichen Sie die Mansarde mit WC im Dachspitz.

Kleine Wohneinheit. Hinter dem Hause liegt ein Gemeinschaftsgarten der zum Beisammensein und sonnen einlädt.

## Lage

Waldsee ist ein gesuchter Stadtteil von Freiburg im Breisgau im Osten der Stadt. Benannt ist er nach dem gleichnamigen Naherholungsgebiet auf seinem Gebiet. Er liegt zwischen den Stadtteilen Wiehre und Oberau im Westen und den Stadtteilen Littenweiler und Ebnet im Osten. Im Norden und Süden wird er von den Randbergen des Dreisamtals begrenzt. Die Dreisam durchfließt den Stadtteil von Ost nach West und ist hier die nördliche Grenze der Bebauung. Gesuchte Lage mit viel Grün und altem Baumbestand um das Objekt. Toller Straßenbahnanschluss, die Haltestelle Stadthalle liegt nur 2 Fußminuten vom Objekt entfernt. Auch an den Fahrradwegen an der nah gelegenen Dreisam erreichen Sie die Innenstadt in wenigen Minuten.

## Ausstattung Beschreibung

hellhöriges Haus  
kein Keller zur Wohnung gehörend  
Gartenmitbenutzung und Mitpflege  
Warmwassererzeugung dezentral mit Boiler  
3.OG ohne Aufzug

## Sonstige Angaben

\*\*\*Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien.

Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.\*\*\*



# Bildergalerie



Gartenmitbenutzung



Hausrückseite



# Bildergalerie





# Bildergalerie



WC Mansarde



Mansarde



Mansarde



Vorraum Mansarde

# Bildergalerie



## Bildergalerie



**Ihr Ansprechpartner**

Herr Florian Müller  
Florian Müller Immobilien GmbH  
Willy-Brandt-Allee 14  
79111 Freiburg  
Tel.: 0761/8972433  
Fax.: 0761/8972432  
Homepage: [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)