

# FR- Stühlinger, neuwertige LUXUS-2-ZW- Gartenwohnung/Gartenanteil Sondernutzungsrecht.



Engeldelta

Engelbergerstr. 43c 79106 Freiburg im Breisgau Deutschland



#### Daten im Überblick

ObjektartWohnungObjekttypErdgeschoss

**PLZ** 79106

**Land** Deutschland

Ort Freiburg im Breisgau

Wohnfläche ca. 59,30 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 2
Anzahl Schlafzimmer 1
Anzahl Badezimmer 1

Balkon/Terrasse Fläche ca. 13,25 m<sup>2</sup>

Anzahl Balkon/Terrassen 1

**Kaltmiete** 620,00 €

**Provision** 2,38 Kaltmieten inklusive 19% Mwst

Kaution1500,00 €Stellplatzmiete56,00 €

Stellplatzanzahl 1

Netto Kaltmiete 620,00 €

Heizkosten in Nebenkosten enthalten Ja

Nebenkosten120,00 ∈Warmmiete796,00 ∈Baujahr2007ZustandGepflegt

**Energieausweis**Endenergiebedarf
Energieausweis gültig bis
Bedarfsausweis
75 kWh/(m²\*a)
02.03.2017

Baujahr It. Energieausweis 2007 wesentlicher Energieträger Gas

**Befeuerung** Alternativ

**Fahrstuhl** Personenaufzug

**Stellplatzart** Tiefgarage

Balkon/TerrasseJaTerrasseJaGartennutzungJaBarrierefreiJaUnterkellertJa



## Beschreibung

TOP-neuwertige 2 Zimmerwohnung mit 13 qm Süd/Westterrasse und grossen Gartenanteil zur Sondernutzung. Das Grundstück ist mit altem Baumbestand und einer historischen Ziegelmauer eingefriedet.

Die Wohnung ist barrierefrei oder per Lift aus der TG zu erreichen.

Die Küche ist offen zum Wohnbereich gehalten. Die Einbauküche kann abgelöst werden.

## Lage

Der Stühlinger ist ein westlich der Altstadt gelegener Stadtteil von Freiburg im Breisgau. Der Stühlinger ist ein Stadtteil mit einer überdurchschnittlichen Anzahl an jungen Bewohnern. Die liegt Begründet durch die Nähe zur Universität, Klinikum und zur Innenstadt.

Der Stühlinger ist gut versorgt mit Kinderspiel- und Kindergartenplätzen. Im Stadtteil gibt es eine Grund-, Haupt- und eine Realschule sowie weiterführende Schulen. Die Anbindung an den ÖPNV ist vorzüglich. Drei der vier Freiburger Straßenbahnlinien führen durch den Stühlinger; Buslinien vervollständigen das Angebot. Haupt- und Busbahnhof liegen in Reichweite. Das Stadtzentrum ist bequem zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Stühlinger ist eigentlich der ideale Stadtteil für autofreies Wohnen.

# Ausstattung Beschreibung

Hochwertige Ausstattung der Wohnung mit Massiv Parkett "Ahorn", ansprechende Sanitärobjekte im Bad mit Badewanne und Waschmaschinen Anschluss.

Das Objekt wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet. Die Anlage verfügt über ein eigenes Blockheizkrftwerk, dass auch Strom erzeugt.

Kücheneinrichtung ist verhandlungssache, bis dato keine EBK vorhanden. Das Objekt ist fertiggestellt und wurde Mitte Dezember 2007 vom Bauträger übergeben. Die Aussenanlagen/ Garten wurden inzwischen fertiggestellt.



## Sonstige Angaben

\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage ausschließlich über das Emailkontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig ablegen. Sie erhalten dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. Der Besichtigungstermin wird erst in 1-2 Wochen stattfinden\*\*\*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









Garten ist inzw. angelegtt







# 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 Email: <u>info@m-immobilien.de</u>