

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



Engeldelta

Engelbergerstr. 43c  
79106 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Erdgeschoss
<b>PLZ</b>	79106
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 59,30 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 13,25 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kaltmiete</b>	620,00 €
<b>Provision</b>	2,38 Kaltmieten inklusive 19% Mwst
<b>Kaution</b>	1500,00 €
<b>Stellplatzmiete</b>	56,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Netto Kaltmiete</b>	620,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	120,00 €
<b>Warmmiete</b>	796,00 €
<b>Baujahr</b>	2007
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	75 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	02.03.2017
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2007
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Alternativ
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Stellplatzart</b>	Tiefgarage
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Gartennutzung</b>	Ja
<b>Barrierefrei</b>	Ja

**Unterkellert**

**Ja**

## 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 Blockheizkraftwerk, 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](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)