

# FR-Merzhausen, Luxus-4-ZW ETAGE in neu san. 3-Fam.-Haus. Wohnkomfort u. Balkon mit Bergblick.



altestrdgbeta

79249 Merzhausen  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79249
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Merzhausen
<b>Wohnfläche</b>	ca. 98 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete</b>	948,00 €
<b>Kaution</b>	2844 €
<b>Netto Kaltmiete</b>	948,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	160,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.108,00 €
<b>Baujahr</b>	1964
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	116,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	18.11.2013
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1964
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja

## Beschreibung

4 Zimmerdachgeschosswohnung in einem 3-Familienhaus auf herrlichen Grundstück in Hanglage in gehobener und gesuchter Wohnlage. Heller klassischer Wohnungsschnitt mit Fenstern zu allen vier Himmelsrichtungen, die einen herrlichen Ausblick mit teilweiser Fernsicht freigeben. Sonnenbalkon. Ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und ein Gäste WC. Das Haus nebst Wohnung wurden energetisch und aus Gründen der Wohnwerterhöhung umfangreich neu saniert.

Zur Vorqualifizierung Ihrer Anfrage, wollen Sie uns bitte bereits in der Anfrage Ihren Beruf und Ihr ungefähres Haushaltsnettoeinkommen angeben. Für die Bewerbung wird ein Haushaltsnettoeinkommen von 2500.-€ /Monat oder mehr erwartet. Wir suchen idealerweise ein ruhiges Paar, oder eine Familie mit schon großen Kindern Kinder. Keine Vermietung an Studenten-/Innen oder an WG. Keine Haustiere möglich. Um Ihnen vermeidbare Umstände bei der Wohnungssuche zu ersparen, bitten wir höflichst um Beachtung.

\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage über das Onlinekontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig ablegen. Sie erhalten dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. Der Besichtigungstermin wird zeitnah stattfinden\*\*\*

## Lage

Zwischen dem Schönberg und dem Schwarzwald am Nordende des Hexentals gelegen, gehört Merzhausen sowohl zur sogenannten Vorbergzone, wie auch bereits zum Schwarzwald, da durch die Gemeinde die Hauptverwerfung zwischen Oberrheingraben und Schwarzwald verläuft. Die Gemeinde schließt sich nahtlos an die Stadt Freiburg an.

Die Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn sind hervorragend. Eine Bushaltestelle der V.A.G. befindet sich nur ca. 300 m vom Objekt entfernt. Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Innenstadt in nur ca. 15 min. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs lassen sich fußläufig gut erreichen.

## Ausstattung Beschreibung

Keine EBK. Neue Fußböden in Schiefersteinoptik. Neues Duschbadezimmer mit ebenerdiger Duschtrasse.

Der Energieausweis ist bestellt/in Arbeit.

## Sonstige Angaben

Zur Vorqualifizierung Ihrer Anfrage, wollen Sie uns bitte bereits in der Anfrage Ihren Beruf und Ihr ungefähres Haushaltsnettoeinkommen angeben. Für die Bewerbung wird ein Haushaltsnettoeinkommen von 2500.-€ /Monat oder mehr erwartet. Wir suchen idealerweise ein ruhiges Paar, oder eine Familie mit schon großen Kindern Kinder. Keine Vermietung an Studenten-/Innen oder an WG. Keine Haustiere möglich. Um Ihnen vermeidbare Umstände bei der Wohnungssuche zu ersparen, bitten wir höflichst um Beachtung.

\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage über das Onlinekontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig ablegen. Sie erhalten dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. Der Besichtigungstermin wird zeitnah 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



Hausansicht



Blick aus der Küche



Umfangreich saniert



Herrliche Aussichten



Sonnenbalkon



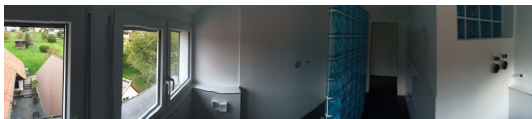
# Bildergalerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer



Duschbad



Küche ohne EBK

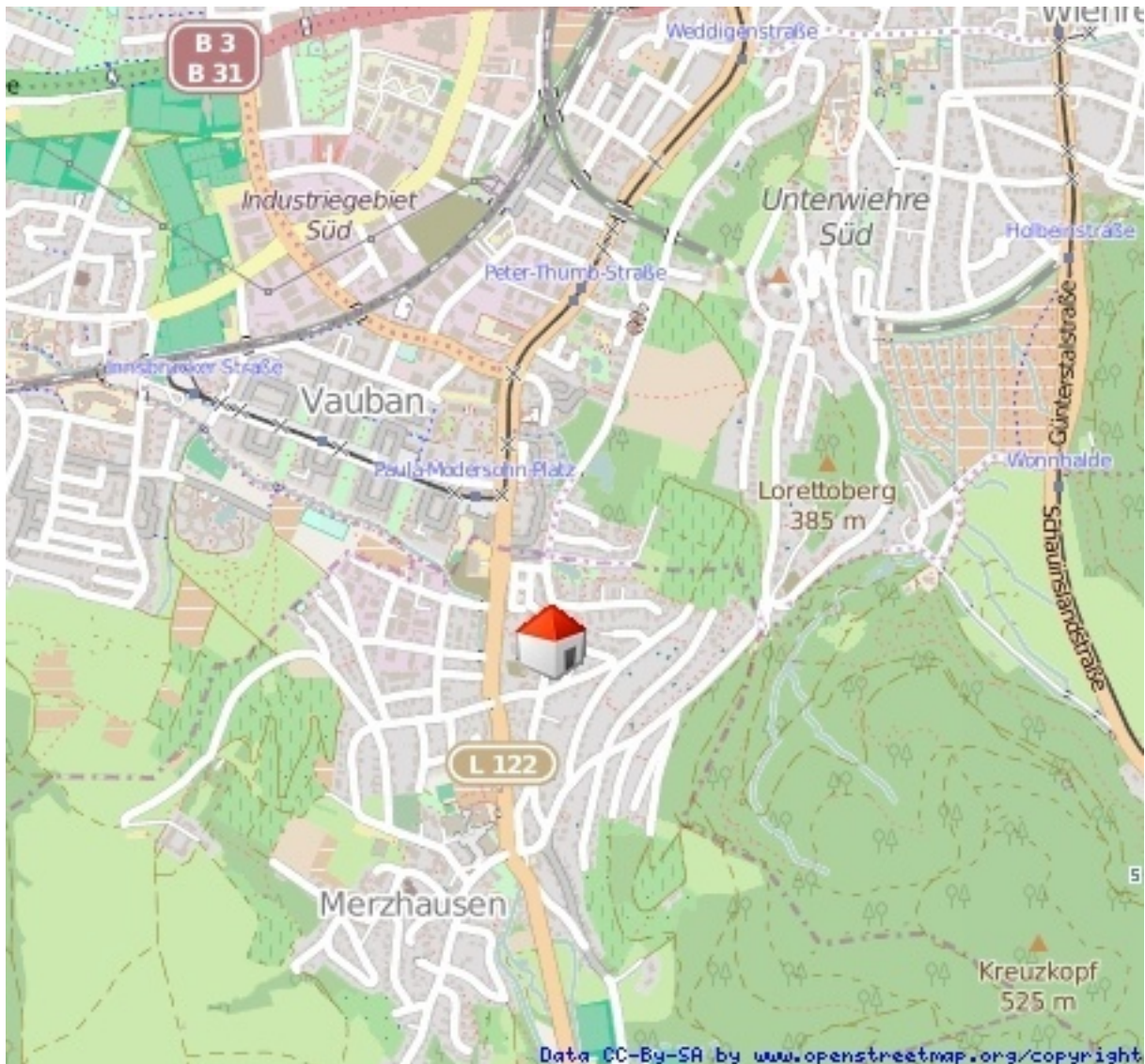


Gäste WC Abb. ähnlich

## Bildergalerie



# Gesuchte Wohnlage/Hanglage





**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)