

# FR- 1A- Lage in Günterstal. Sonnige- Ruhige-Exklusive Villa mit großem Garten.



**FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN**



riedgartenparadies

Riedbergstr. 11  
79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Villa
<b>PLZ</b>	79100
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau / Günterstal
<b>Wohnfläche</b>	ca. 221 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche</b>	ca. 10 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete</b>	2.900,00 €
<b>Kaution</b>	8940,00 €
<b>Stellplatzmiete</b>	80,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	2
<b>Netto Kaltmiete</b>	2.900,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Nein
<b>Nebenkosten</b>	400,00 €
<b>Warmmiete</b>	3.380,00 €
<b>Baujahr</b>	1961
<b>Endenergiebedarf</b>	233,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	17.12.2025
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1961
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Stellplatzart</b>	Garage
<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>	2 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	2 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	2 km

## Beschreibung

Stilvoll und naturnah in der Stadt wohnen. Genießen Sie einen Prachtblick über das Grundstück von Ihrem Wohnzimmer und Terrasse. Das Haus liegt am Waldsaum und lädt mit viel Rasenfläche, altem Baumbestand und Sonne zum spielen und entspannen ein. Hier wird sich Ihre ganze Familie wohl fühlen.

## Lage

Die Vorteile der Stadt nutzen und doch im Grünen wohnen. Die Straßenbahnhaltestelle liegt nur 300m vom Haus entfernt, Sie erreichen bequem die Fußgängerzone in nur 5 Minuten ohne umsteigen.

## Ausstattung Beschreibung

Das Haus wurde kostenaufwendig teilsaniert. Die Fenster wurden erneuert, alle Bäder und Toiletten neu saniert. Wände und Decken neu tapeziert und gestrichen. Es wird keine Einbauküche vom Vermieter gestellt.

Das Haus verfügt über einen Innenpool mit Dusche und Vorraum. Der Vermieter möchte den Pool aufgrund hoher Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten nicht in Betrieb nehmen. Insofern stehen diese Räume aus Gefahrengründen (abgelassener Pool) zur Nutzung nicht zur Verfügung.

## 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



Alle Bilder zeigen den noch unrenovierten Zustand



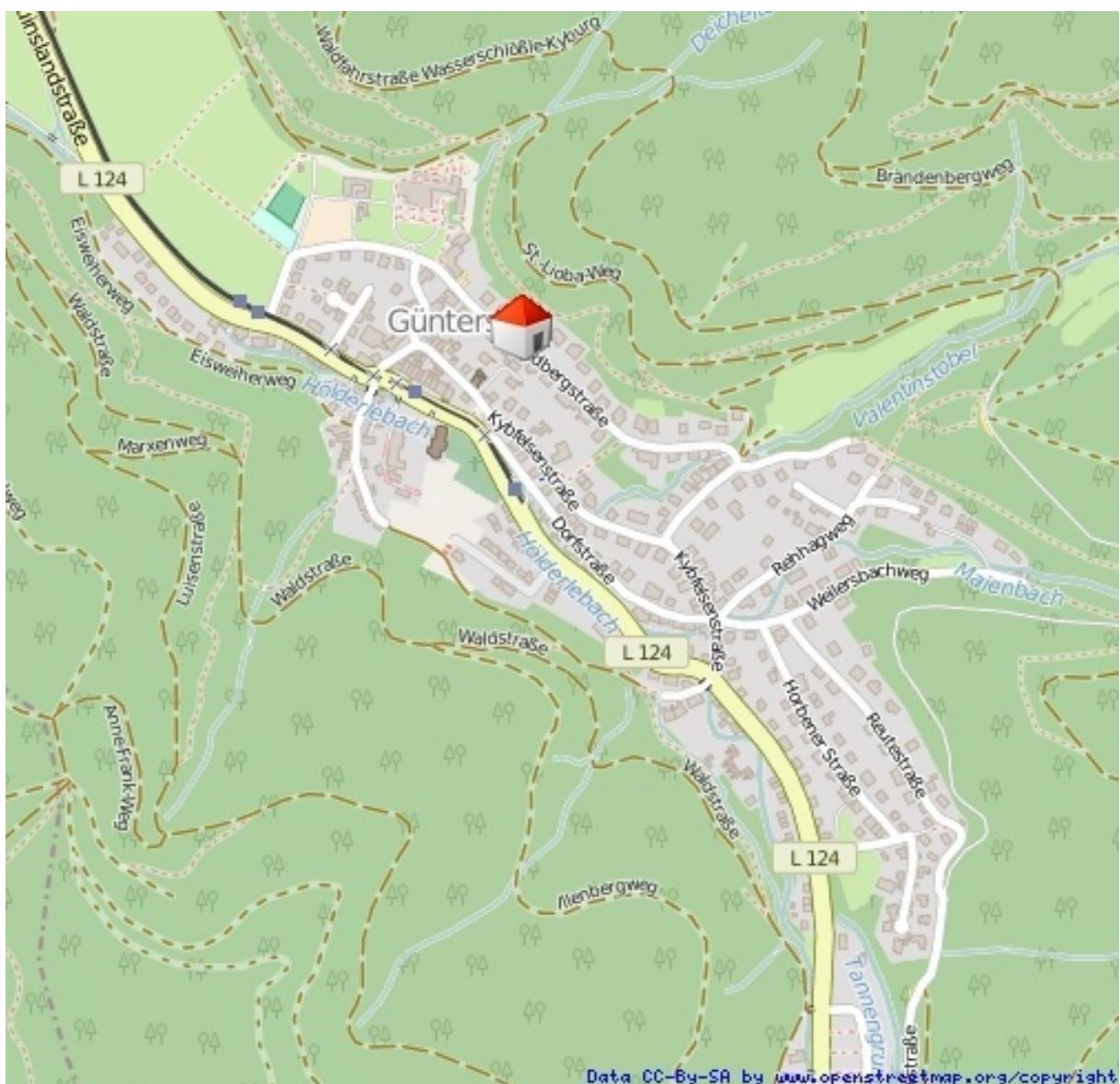
## Bildergalerie



# Bildergalerie



# Citynahe Lage



**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)