

FR- Vauban, Natur pur u. Sonne satt im  
eigenen Garten. Ab Mitte 2017  
BEZUGSFREIE 3 Zi-Gartenwohnung.



**FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN**



Vauban 13

79100 Freiburg  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss
<b>PLZ</b>	79100
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg
<b>Wohnfläche</b>	ca. 76,85 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 6,52 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	266.000,00 €
<b>Provision</b>	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Hausgeld</b>	194,00 €
<b>Baujahr</b>	2003
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	54 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	25.07.2018
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2003
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Befeuerung</b>	Alternativ
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Terrasse</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>	2 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	1 km

## Beschreibung

Architektonisch ansprechendes Niedrigenergie-Mehrfamilienhaus am Rande des Vauban.

Diese gut geschnittene und lichte 3-Zimmer- Gartenwohnung mit gelungenem Grundriss bietet Platz für die ganze Familie. Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche eröffnet sich die herrliche 6,5 qm große S/O-Sonnenterrasse mit Gartenanteil im Sondernutzungsrecht. Die gepflegte Gartenlage lädt zum Verweilen und Spielen ein.

Die Wohnung verfügt über ein Gäste WC und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Großflächige Fensterelemente lassen den Sonnenschein in Wohnung. Das ist Wohnkultur zum Wohlfühlen.

Die Wohnung ist bereits langjährig gut vermietet. Eine Kapitalanlage mit echten Pluspunkten für wertbewußte Investoren. Die monatliche Kaltmiete beträgt 576.-€ zzgl. TG- Miete 38.-€. Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2015 monatlich 194.-€. Der davon auf den Mieter umlagefähige Anteil beträgt 144.-€.

Die jetzigen Mieter möchten die Wohnung auf Sommer 2017 kündigen, insofern wäre die Wohnung dann bezugsfrei.

## Lage

Hier in dem Stadtteil Freiburg Vauban findet man alles was man zum Leben braucht.

Eine Straßenbahnlinie ermöglicht seit April 2006 eine schnelle Anbindung an den Stadtkern. Wegen der hohen Kinderzahl musste die Grundschule schon bald nach Eröffnung erweitert werden. Im Viertel gibt es u. a. einen Backwarenhändler, zwei Kinder- und Jugendbekleidungsgeschäfte, ein Schreibwarengeschäft, zwei Eisdielen, zwei Bioläden, einen Supermarkt, einen Drogeriemarkt, ein Blumengeschäft, einen Fahrradladen mit Werkstatt, einen Computerladen, zwei Schreinereien, einen Schuhmacher sowie eine Apotheke. Mittwochs findet ein Markt mit gutem Angebot von Bio-Produkten statt.

## Sonstige Angaben

\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage über das Online-Kontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig bearbeiten. Sie erhalten Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email. 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



Kinderparadies direkt am Hause



Schnell und bequem mit der STraßenbahn  
in die Innenstadt

# Bildergalerie

Wohnungsvauba



Klasse Grundriss

**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)