FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

FR-1A Lage am Schlierberg ggü. Vauban. Exklusive Architektur u. Gestaltung. Gut vermiete 2- ZW-ETW.



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

Louisesa

Louise-Otto-Peters-Str. 14
79100 Freiburg im Breisgau
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	79100
Land	Deutschland
Ort	Freiburg im Breisgau
Wohnfläche	ca. 46,53 m^2
Nutzfläche	ca. 3 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Kellerfläche	ca. 4 m^2
Kaufpreis	249.000,00 €
Provision	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
Stellplatzanzahl	1
Baujahr	2005
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	79 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	21.08.2022
Baujahr lt. Energieausweis	2006
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja

Beschreibung

Sonnig Ruhig Exklusiv. Wer ruhig, naturnah und gleichzeitig zentral wohnen möchte findet in dieser herrlich architektonisch gestalteten kleinen Wohnanlage eine neue und unverwechselbare Wohnadresse.

Die Wohnanlage wurde 2005/2006 in verbesserter Niedrigenergiebauweise (Freiburger Modell) erstellt, verfügt über Aufzug und Tiefgarage. Ein helles Treppenhaus, Granittreppe und Edelstahlhandlauf sorgen schon beim Betreten des Hauses für ein wertiges Ambiente.

Die Wohnung befindet sich im 1.OG und verfügt über einen bedarfsgerechten Grundriss mit abgeschlossener Küche. Vom Sonnen-Balkon blicken Sie in die ansprechend gestaltete Gartenanlage und alten Baumbestand.

Hochwertige und geschmackvolle Ausstattung wie große Fensterflächen, Parkettböden und eine Einbauküche lassen keine Wünsche offen.

Je 2 Wohnungen besitzen ein gemeinsames Foyer als Sondernutzung. Dadurch entsteht für jede Wohnung eine zusätzliche Nutzfläche von rund 3 qm ausgestattet mit einem Einbauschrank.

Das Objekt ist gut und unbefristet vermietet. Ein unstrittiges Mietverhältnis mit stets pünktlichen Mietzinszahlungen haben in der Vergangenheit stets für Freude bei der Vermietung gesorgt.

Der Mieter leistet vertragsgemäß folgende monatliche Zahlungen: Kaltmietzins 600.-€ +. Mietzins TG 50.-€ + Betriebskostenvorauszahlung 120.-€. Die Warmmiete beträgt 770.-€

Laut Wirtschaftsplan 2015 beträgt der monatliche Abschlag Hausgeld inkl. Zuführung Rücklage 170,89 €. Hier sind bereits TV Kabel Gebühren und Müllgebühren inkludiert. Der nicht auf Mieter umlagefähige Anteil Hausgeld beträgt ca. 44,23€ monatlich.

Vergleichbare Wohnungen in der Nachbarschaft erzielen bei Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt stets eine sehr hohe Anfrage-, Besichtigungs- und Abschlussquote. Eine Kapitalanlage, die hält was Sie verspricht. Zukünftig bei einem etwaigen Mieterwechsel können wir das Objekt an einen bonitätsgeprüften Mieter/- in neu vermieten.

Lesen Sie hierzu auf unserer Homepage, wie wir Sie als Vermieter zusätzlich zur

Solvenzprüfung, mit unserer Mietausfallschutzgarantie sichern.

Mehr Informationen finden Sie hierzu unter www.m-immobilien.de

Lage

Am Fuße des Schlierberges, gegenüber des Vauban, am Ende einer Sackgasse gelegen. Ein attraktiver, familienfreundlicher Standort, in dem Bürgerengagement, Freizeit in der Gemeinschaft und umweltbewusstes Leben groß geschrieben werden.

Wohnen Sie in vortrefflich ruhiger Wohnlage mit allen Einkaufsmöglichkeiten und Straßenbahn in 200m Entfernung.

Der alte Baumbestand wurde weitestgehend erhalten.
Grünflächen zwischen den Häuserreihen sorgen für gutes Klima. Die Infrastruktur mit großen Supermärkten Schule, Kindergärten, einer bürgerlichen Begegnungsstätte, Marktplatz sowie Freizeitflächen ist erstklassig.

Sie sind bestens mit der Straßenbahn an die Freiburger Innenstadt angebunden. Auf bestens ausgebauten Fahrradwegen erreichen SIe bequem und sicher die CIty.

Ausstattung Beschreibung

Kellerabteil und TG-Stellplatz. Gemeinschaftlicher Fahrradkeller.

Sonstige Angaben

.*** Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage über das Emailkontaktformular. 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





Vor der Haustüre gleich los spazieren und den Schlierberg genießen



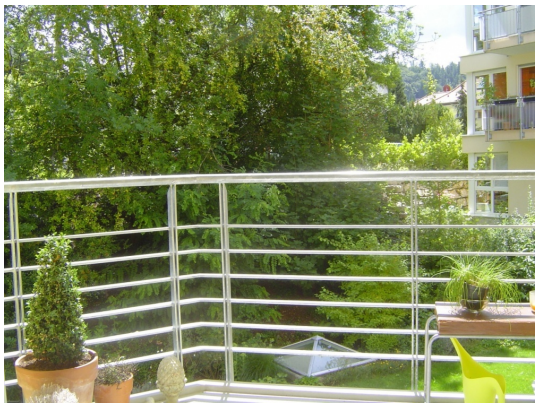


Grundstück Ecklage





Bildergalerie













Bildergalerie



Foyer im Sondernutzungsrecht mit Einbauschrank







Bildergalerie









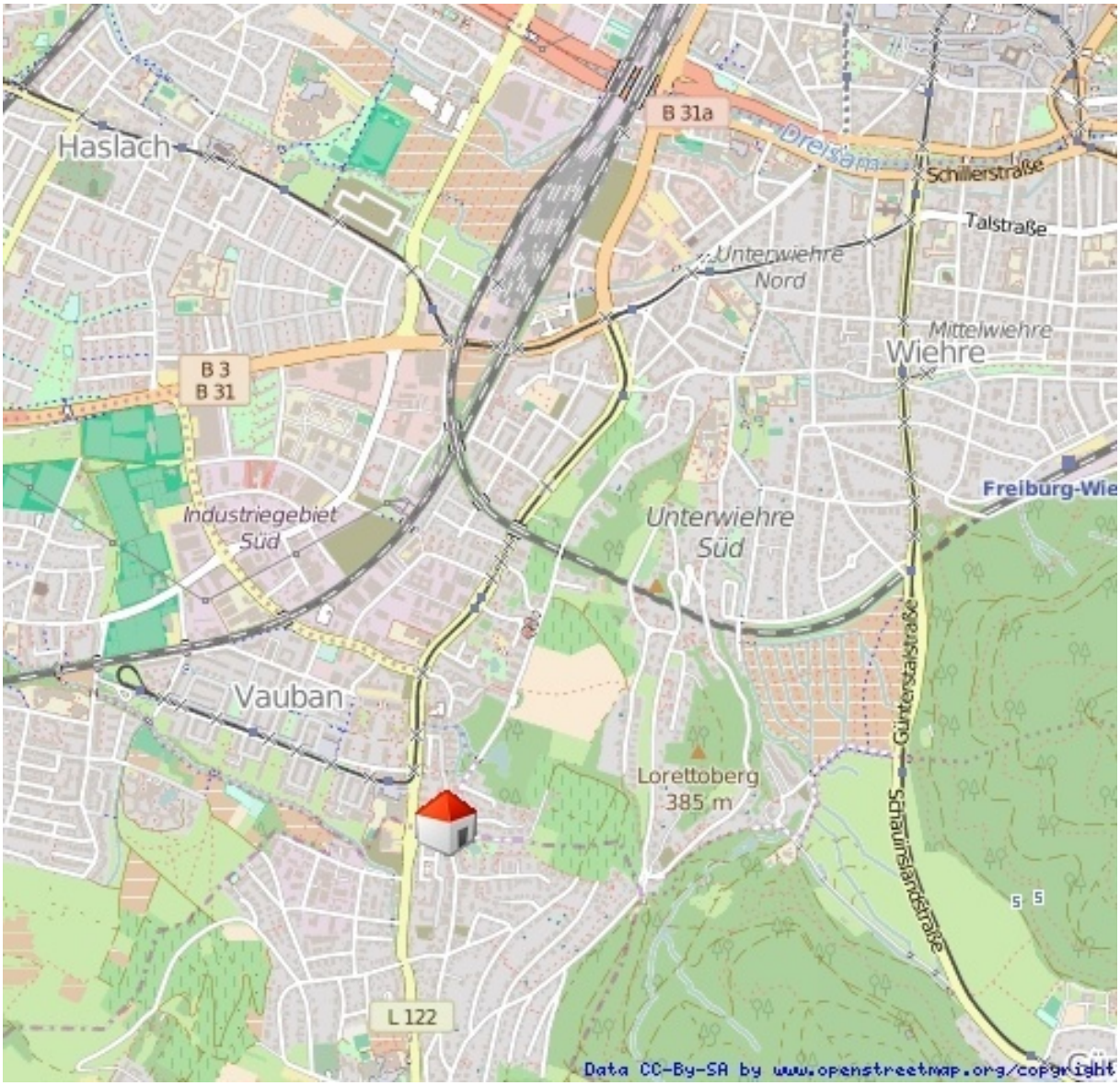
Bildergalerie





Komfort Grundriss




Haslach
B 31a
Dreisam
Schillerstraße
Talstraße
Unterwiehre
Nord
Mittelwiehre
Wiehre
B 3
B 31
Industriegebiet
Süd
Unterwiehre
Süd
Freiburg-Wie
Vauban
Günterstalstraße
Lorettoberg
385 m
Schauinslandstraße
L 122
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

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: info@m-immobilien.de