

# RESERVIERT! FR- Seepark, Panoramablick- BEZUGSFREI 2 ZW im obersten Vollgeschoss m. cleverem Schnitt



sundgau

Sundgaullee 21  
79114 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79114
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 70 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 4 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	225.000,00 €
<b>Provision</b>	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
<b>Hausgeld</b>	245,00 €
<b>Baujahr</b>	1969
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	182 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	06.08.2018
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1969
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</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>	1 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	3 km

## Beschreibung

Herrlich in den Blickachsen freigestellte 2-3 Zimmer Wohnung im letzten Vollgeschoss dem 7. OG mit Panoramaaussicht über Freiburg zum Schloßberg und Schwarzwald.

Mehrfamilienhaus mit sieben Vollgeschossen aus Bj. ca. 1969 mit neuer Liftanlage.. Einen TG-Stellplatz am Haus angrenzend gelegen, können Sie zusätzlich für 10.000.-€ erwerben.

Diese lichte und helle Wohnung bietet einen perfekten Grundriss für einen hervorragenden Nutzwert durch ein Paar, kleine Familie oder Wohngemeinschaft.

Soweit das Auge reicht – der einzigartige Blick von der Wohnung. Loggia und Balkon aus verspricht ein Augenschmaus der besonderen Art und einen Genuss für alle Sinne. Spüren Sie den Wind hoch über den Dächern der Stadt lassen Sie die Weite und die Berge des Schwarzwaldes auf sich wirken!

Ideale Lage mit starker Infrastruktur, allen Geschäften und Naherholung mit dem Seepark unweit des Hauses.

Die Wohnung ist bezugsfrei. Im Falle der Vermietung erzielen vergleichbare Wohnungen in der Nachbarschaft bei Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt stets eine sehr hohe Anfrage-, Besichtigungs- und Abschlussquote. Ob eine Vermietung an Ärzte aus dem nahe gelegenen Universitätsklinikum oder Vermietung an eine studentische WG, eine Kapitalanlage mit Lage am Seepark, Straßenbahn und Universitätsklinikum, die hält was Sie verspricht.

Der Anteil an der Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2015 ca.8406,00€ die Gesamtrücklage der WEG betrug ca. 358.412,00€. Der Miteigentumsanteil an dem Grundstück beträgt 239/10000.

Laut Wirtschaftsplan 2016 betragen die monatlichen Vorauszahlung auf die Zuführung Instandhaltungsrücklage 107,96€ zzgl. Vorauszahlung Hausgeld 133,04€ ergibt einen monatlichen Zahlbetrag von 241,00€.

Nutzen Sie unsere Beratung zur qualifizierten Vermietung. Verschenken Sie nichts, dank unserer Mietwertanalyse nach Mietspiegel 2015/2016 und "Mietpreisbremse" für bestmögliche Mietzinseinnahmen. Holen Sie sich finanzielle Sicherheit. durch unseren hervorragenden Mietausfallschutz.

Mehr Informationen finden Sie hierzu unter [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)

## Lage

Einige wenige Schritte und Sie sind im Seepark!

Betzenhausen ist ein westlicher Stadtteil von Freiburg im Breisgau.

Wohnen wo Jung und Alt auch wirklich willkommen sind! Das Objekt liegt in wunderschöner Lage direkt am Seepark, der um den Flückiger See auf dem Gelände der Landesgartenschau von 1986 angelegt ist. Hier ist auch das Hallenbad West, Freiburgs größtes Schwimmbad. Genießen Sie einen hohen Freizeitwert direkt vor Ihrer Haustüre und trotzdem alle Vorteile der Großstadt.

Im Stadtteil befinden sich Schulen, Kindergärten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie mehre Lebensmitteldisconter, Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte und Apotheken, Banken und viele Restaurants und Cafes.

Betzenhausen ist durch die zentrale verlaufende Stadtbahnlinie 1 und die Linie 3 am Ostrand des Stadtteils sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Mit der Lage am Rande der westlichen Umgehungsstraße Freiburgs sowie des Autobahnzubringers Mitte ist die Erreichbarkeit mit dem Auto ebenfalls hervorragend.

## 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



# Bildergalerie



# Bildergalerie



## 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)