FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

FR- Herdern, Stadtnah u. ruhig an Grünfläche. 4-5 ZW mit TG. DESIGN + LUXUS+ EINBAUMÖBEL



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

rotex7

Rotlaubstr 12
79106 Freiburg im Breisgau / Herdern
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	79106
Land	Deutschland
Ort	Freiburg im Breisgau / Herdern
Wohnfläche	ca. 149 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Balkon/Terrassen	3
Kellerfläche	ca. 4 m^2
Kaufpreis	599.000,00 €
Freitext Preis	inkl. PKW Stellplatz im Erbbaurecht
Provision	3,57% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
Stellplatzanzahl	1
Hausgeld	402,00 €
Baujahr	1981
Zustand	Modernisiert
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Gäste WC	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	1 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km

Beschreibung

Über 40 Bilder finden Sie unter m-immobilien.de

Diese Wohnung befindet sich in einer malerischen Straße im Ortsteil Herdern mit Bach neben dem Haus und Park direkt hinter dem Gemeinschaftsgarten. Man blickt auf Häuser der Jahrhundertwende und wohnt dabei selbst in einer luxuriösen Wohnung mit Fußbodenheizung, Aufzug und eigener Tiefgarage.

Das Architektenhaus stammt aus dem Jahr 1981 und wurde zuletzt im Jahr 2013 aufwendig renoviert. Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Obergeschoss und wurde im Jahr 2012 aufwendig und luxuriös renoviert. Dabei wurde die gesamte Elektrizität (Leitungen, Steckdosen, Schalter, Sicherungskasten) ausgetauscht, nirgendwo sieht man Kabel und doch kann die Wohnung je nach Stimmung ganz unterschiedlich beleuchtet werden. Von der Renovierung ausgeschlossen waren die beiden Bäder, wobei das innenliegende Bad noch im Jahr 2009 renoviert wurde. Das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne blieb von der Renovierung ausgenommen, befindet sich aber in einem gepflegten, vorzeigbaren Zustand.

Der Fußboden im Wohn-Essbereich wurde mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen ausgekleidet, die offene Küche individuell eingepasst und mit hochwertigen Geräten bestückt. Das Farbkonzept ist hell und freundlich, insgesamt überwiegen Sand- und Beigetöne. Passend dazu sind die Einbauschränke, Sitzbänke und Regale in hellem Ulmenholz ausgeführt. Ein besonderes Highlight ist die frei stehende Garderobe, die zur Küche hin eine transparente Rückwand hat, welche hinterleuchtet ist und stufenlos gedimmt werden kann und zudem über eine raffinierte LED-Beleuchtung verfügt, welche die Wohnung je nach Stimmung in ein anderes Licht tauchen kann.

Die Einbauschränke und Türen sind raumhoch, so dass sich das Gefühl von Höhe ergibt. Gleichzeitig verfügt die Wohnung über drei überdachte Balkone, welche zu jeder Seite hin geöffnet werden können und Offenheit und ein Gefühl von Weite vermitteln.

Es gibt einen Speckstein-Kaminofen der Fa. Hase, welcher im Jahr 2015 installiert wurde und die aktuellen Feinstaubnormen erfüllt.

Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, der zur Zeit verschlossen ist, aber jederzeit reaktiviert werden kann. Durch geringe Umbaumaßnahmen kann so eine Einliegerwohnung abgetrennt werden, welche bereits über einen eigenen Stromkreis und Heizungskreislauf verfügt.

Laut Wirtschaftsplan 2015 betragen die Vorauszahlungen auf das Hausgeld für die

Wohnung 387.-€ für die TG 15.-€ monatlich.

Die Wohnung und der TG-Stellplatz sind Erbbaurecht.

172,66/1000 Anteil am Wohnungserbbaurecht und 10/1000 Anteil am Erbbaurecht TG. Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages bis 30.11.2052. Erbbaurechtgeber ist die Stadt Freiburg. Die Erbbauzinsen für Wohnung und TG betragen laut Auskunft der Stadt Freiburg 2956 .-€ p.a gleich 247.-€ monatlich.

Lage

Eine der gefragtesten Adressen in Herdern, in einer ruhigen Seitenstraße der Habsburgerstraße gelegen. 2 Supermärkte, 2 Bäckereien, Friseure, eine Sparkasse, 2 Kitas und ein Gymnasium in unmittelbarer Reichweite.

100 Meter bis zur nächsten S-Bahn Haltestelle (Tennenbacherstraße) und von dort nur eine Station bis zur Innenstadt.

Die Fußgängerzone / Kaiser-Joseph-Str./Universität und Universitätsklinikum sowie das St. Josephs-Krankenhaus sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Ausstattung Beschreibung

Inkl. Einbauküche und Geräten
Inkl. Schreiner-Einbaumöbeln (beleuchtete Garderobe, Regale, Schuh- und Wandschränke, Sitzbänke mit ausziehbaren Unterschränken).
Inkl. Tiefgaragenstellplatz im Erbbaurecht in der Rotlaubgarage.
Der Energieausweis ist in Arbeit.

Sonstige Angaben

Überzeugen Sie sich selbst von der prestigeträchtigen City-Lage in Herderrn - wir freuen uns Ihnen diese exklusive Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen!

*** Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage über das Online-Kontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig bearbeiten. 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





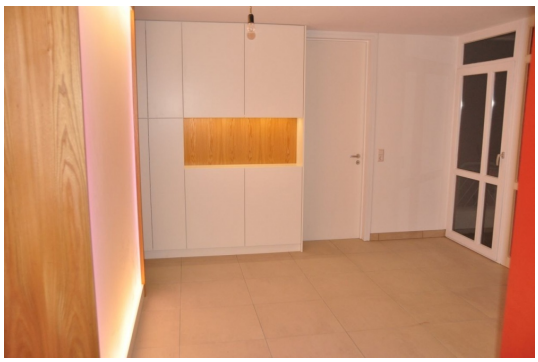








Bildergalerie













Bildergalerie





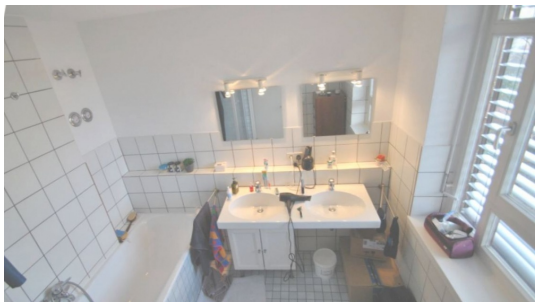








Bildergalerie













Bildergalerie





Bildergalerie




① Flur
② Bad
③ Balkon
④ Kochen
⑤ Esszimmer
⑥ Wohnzimmer
⑦ Balkon
⑧ Zimmer
⑨ Zimmer
⑩ Balkon
⑪ Zimmer
⑫ Waschen/Trocknen
⑬ Duschbad
⑭ Abstellraum

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