

Neu! Bezugsfrei zum Mai 2018!  
FR-Zähringen, Komfort- 2 ZW unweit  
der neuen Strabahaltestelle.



**FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN**



thunerwü

79108 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss
<b>PLZ</b>	79108
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 50,45 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 4 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	189.000,00 €
<b>Freitext Preis</b>	Inkl. 1 PKW-Aussenstellplatz
<b>Provision</b>	4,76 % Käuferprovision inklusive 19% Mwst
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Hausgeld</b>	195,00 €
<b>Baujahr</b>	1986
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	156 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	01.05.2018
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1986
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Stellplatzart</b>	Stellplatz im Freien
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja

# Beschreibung

Erstangebot! Im Frühjahr 2018 bezugsfreie 2-Zimmerwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1986.

Für hohe Ansprüche in Qualität und Ausstattung wurde die Wohnung aufwendig in Schreinermeister-Qualität modernisiert. Landhausdielen in Massiv-Eiche, punktuell mit Infrarot-Fußbodenheizung, weiße Einbauschränke, Badezimmer- Einbaumöbel, hochwertige Einbauküche, erneuerte Türen und Zargen in Weiß.

Begeisternde Aussichten! Herrlicher Balkon mit Blick in eine Garten- und Parkanlage. Hier wohnen Sie in guter Nachbarschaft.

ca. 20 m vom Haus entfernt verlaufen Bahngleise. Es sind Schallschutzfenster verbaut.

Ideal für traute Zweisamkeit, für den Berufstätigen oder Studenten/-in von heute! Gute Anbindung zum Universitätsviertel mit der Straßenbahn ohne Umsteigen, oder über einen gut ausgebauten Fahrradweg zur Uni oder Innenstadt. Bequem in der Real-Mall zu Fuß einkaufen gehen.

Der Schnitt der Wohnung und die attraktive Bauweise des Hauses machen das Objekt auch zu einer vorzüglichen Kapitalanlage für wertbewußte Investoren.

Laut Wirtschaftsplan für 2018 beträgt das Hausgeld inkl. Zuführung Rücklage 195.-€/Monat. Hieraus ergeben sich die umlagefähigen Betriebskosten 119.-€/Monat und die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten 76.-€/Monat

Wohnungen im selben Haus erzielen bei Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt stets eine hohe Nachfrage von geeigneten Mietinteressenten. Eine Kapitalanlage, die hält was Sie verspricht.

Die Wohnung kann nach Mietspiegel 2017 der Stadt Freiburg zum monatlichen Kaltmietzins von ca. 573,00€ zzgl. 15,00€ PKW-Außenstellplatz vermietet werden.

Bei einer künftigen Neuvermietungen können wir das Objekt einem bonitätsgeprüften neuen Mieter/- in anbieten. Lesen Sie zu unsern Angebot Mietmanagement und Mietausfallschutzgarantie sichern können.  
[www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)

# Lage

Zähringen ist ein Stadtteil von Freiburg im Breisgau und liegt am Fuße der Zähringer Burg im Norden der Stadt. Südlich liegt der Stadtteil Herdern, im Westen der Stadtteil Brühl, nördlich die Gemeinde Gundelfingen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

Die Straßenbahnhaltestelle liegt nur 3 Fußminuten vom Objekt entfernt. Hier erreichen Sie ohne Umsteigen die Innenstadt in nur wenigen Minuten.

Ganz neu fertiggestellt Straßenbahnlinie 2 Richtung Gundelfingen, Messe Freiburg, Rotteckring. Der 2. Bauabschnitt der Linie 2 ist die Verlängerung von Gundelfingen nach Gundelfingen-Mitte.

Sie können ebenfalls den komfortablen Fahrradweg in die Innenstadt nutzen.

## Ausstattung Beschreibung

Einbaumöbel Flur  
Einbaumöbel Badezimmer  
Marken-Einbauküche  
Gemauertes Kellerabteil mit Türe, Strom und Licht

## Sonstige Angaben

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. \*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage ausschließlich über das Emailkontaktformular. So können wir Ihre Anfrage optimal bearbeiten. Sie erhalten von uns dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. \*\*\*

# Bildergalerie



Umgebung



Hohe Qualitäten



Einbauküche inkl.



Einbauschrank im Flur

# Bildergalerie



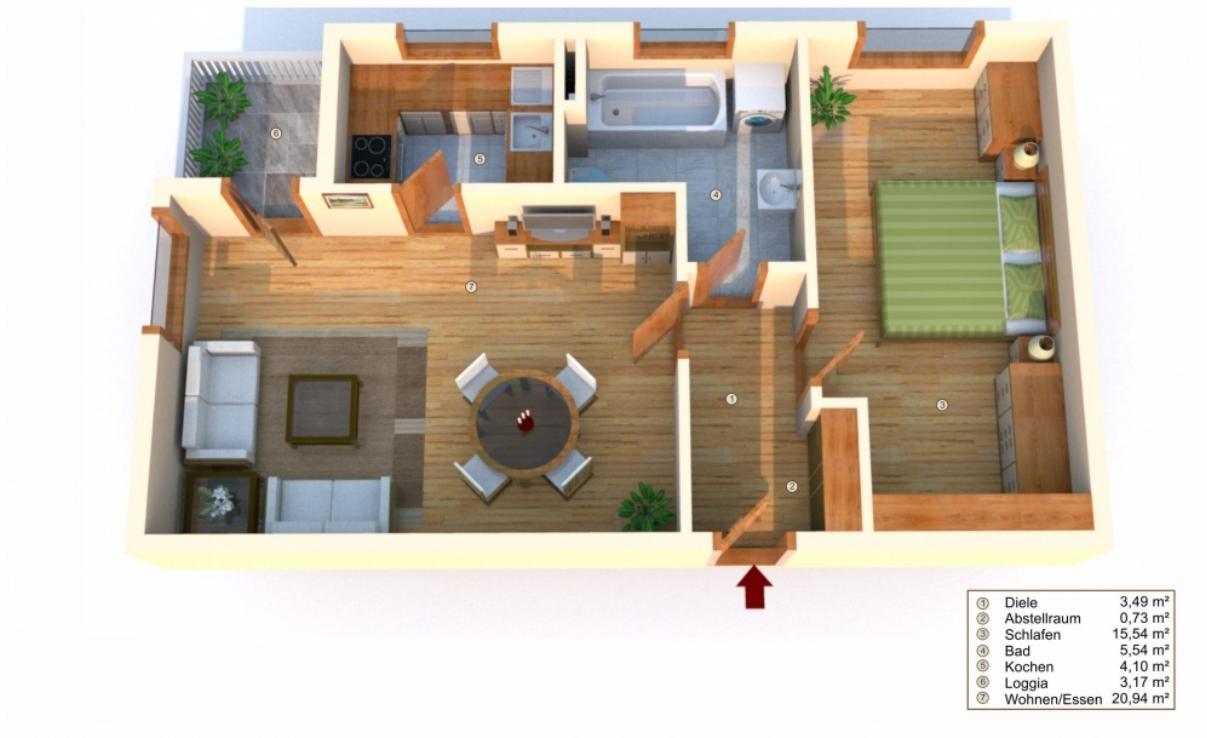
Komfortbadzimmer



Modern gestaltet



Platz besten genutzt



**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)