Freiburg- Vauban. Vermietete 3+1= 4-ZW. Großer Balkon zum Park. Ideale Kapitalanlage..



Vauban3plus1kaufbeta

Gerda-Weiler-Str. 79
79100 Freiburg im Breisgau
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	79100
Land	Deutschland
Ort	Freiburg im Breisgau
Wohnfläche	ca. 109,60 m^2
Anzahl Zimmer	4
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 17,80 m^2
Anzahl Balkon/Terrassen	2
Kellerfläche	ca. 3 m^2
Kaufpreis	575.000,00 €
Kaltmiete	1.400,00 €
Provision	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
Kaution	4200 €
Netto Kaltmiete	1.400,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	450,00 €
Warmmiete	1.850,00 €
Hausgeld	393,00 €
Baujahr	1999
Energieeffizienzklasse	A
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	37,60 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	01.07.2024
Baujahr lt. Energieausweis	1999
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befeuerung	Alternativ
Heizungsart	Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug
Gäste WC	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja

Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	2 km
Dist. Gymnasium (km)	2 km

Beschreibung

Ideale Kapitalanlage in ruhigem Haus an Grünspange im Vauban.

Diese 4-Zimmerwohnung besteht aus einer 1-Zimmerwohnung mit Miniküche und Badezimmer und einer 3-Zimmerwohnung mit Badezimmer und großer Küche, mit jeweils separatem Wohnungseingang vom Hausflur.

Die beiden Wohnungen sind ebenfalls intern mit einer Zimmertüre verbunden. Hieraus ergeben sich verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnnutzung. Die Wohnung mit West-Ostausrichtung und zwei Balkonen liegt im 1.OG mit Aufzugsanlage, ausgestattet mit Einbauküche mit Geräten nebst massiv Parkettböden.
Lichtes Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum großen West- Balkon mit Blick zur Grünspange

Kleine ruhige Wohnanlage in perfekter Mikrolage im Vauban. Sehr gepflegte Außenanlage mit viel Grün und Spielzone in ruhiger Anliegerstraße.

Sehr angenehm seit 01.10.2018 auf unbestimmte Zeit vermietete Wohnung. Im Mietvertrag wurde eine wechselseitiger Kündigungsausschluss bis 31.03.2020 vereinbart. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1400.-€. Die monatliche Vorauszahlung des Mieters auf die Betriebskosten beträgt 450.-€. Nach dem WP 2019/2020 beträgt die monatliche Gesamtzahlung des ET 393.-€.

Der MEA beträgt 1484/10000.

Ein überzeugendes Angebot. Durch Lage und Ausstattung ist diese Immobilie stets hervorragend an gehobenes Klientel zu vermieten, hier besteht überdurchschnittliche Mieternachfrage von bonitätsstarken Mietern.

Gute Argumente für sicheres Immobilienvermögen. Wir begleiten Sie gerne mit unserem Mietmanagement.

Lage

Quartier Vauban: Nachhaltiges Wohnen. Auf einem ehemaligen, 38 Hektar großen Kasernengelände der französischen Streitkräfte entstand auf einer Fläche von insgesamt ca. 41 Hektar das innenstadtnahe Quartier „Vauban“. Ein attraktiver, familienfreundlicher Stadtteil für zwischenzeitlich 5.500 Einwohner, in dem Bürgerengagement, Bauen in der Gemeinschaft und umweltbewusstes Leben groß

geschrieben werden. Niedrigenergiebauweise ist verpflichtend, Passivbauweise, Plusenergiebauweise und der Einsatz von Solartechnik sind für die meisten Standard.

Der alte Baumbestand wurde weitestgehend erhalten. Grünflächen zwischen den Häuserreihen sorgen für gutes Klima und bieten Spielflächen für Kinder. Parallel mit der privaten Erschließung ist die Infrastruktur mit einer Schule, Kindergärten, Jugendeinrichtungen, einer bürgerlichen Begegnungsstätte, Marktplatz sowie Freizeit- und Spielflächen entstanden. Begrünte Flachdächer speichern einen Teil des Regenwassers, das gesammelt und zurückgehalten wird.

Das Wohngebiet ist verkehrsberuhigt. Ein großer Teil der Haushalte ist autofrei, private Fahrzeuge werden in einer der beiden Quartiersgaragen abgestellt. Seit 2006 ist das Wohngebiet durch die Stadtbahn erschlossen. Viele Menschen verzichten daher auf das Auto und nutzen den ÖPNV sowie das Fahrrad.

Ausstattung Beschreibung

Großzügige Gemeinschaftsflächen mit Hobbyraum zur Mitbenutzung im EG des Hauses.

Sonstige Angaben

PKW- Verkehrskonzept, Auszüge aus www.freiburg.de

Das Quartier Vauban ist kein autofreier, sondern ein autoreduzierter Stadtteil! Das Verkehrskonzept sieht eine Abstufung von den umgebenden, übergeordneten Straßen (50 km/h) über die Haupt-Erschließungsstraße des Quartiers, die Vauban-Allee mit bewirtschaftetem Parkraum (30 km/h), die beruhigten Wohnstraßen ohne öffentliche Parkplätze (Schrittgeschwindigkeit) bis hin zum ergänzenden Fuß-/Radwegesystem und den reinen Fußgängerbereichen vor. Das Konzept des autoreduzierten Stadtteils funktioniert u. a. wegen des bereits bei Beginn der Entwicklung vorhandenen guten ÖV-Angebots (zwei städtische- und eine Regional-Buslinie), das mit Inbetriebnahme der Stadtbahn im April 2006 weiter verbessert wurde. An zwei Umsteigehaltestellen im Quartier werden die zur Versorgung des Stadtteils St. Georgen, der Gemeinde Merzhausen sowie weiterer Gemeinden im Süden Freiburgs dienenden Buslinien aufgesetzt. Optional ist die Weiterführung der Stadtbahn nach St. Georgen und – auf Freiburger Gemarkung – als Abzweig zur Gemeinde Merzhausen gesichert. Auf der Höhe der Stadtbahnwendeschleife kann in einigen Jahren ein Haltepunkt der Regio-S-Bahn entstehen.

Paula-Modersohn-Platz - Umsteigepunkt Stadbahn Bus Harriet-Straub-Straße - Verkehrsberuhigter Bereich Vaubanallee - Zentrale Verkehrsachse Verkehrsberuhigung.

Innerhalb der Baufelder entlang der Vaubanallee dürfen auf den Baugrundstücken keine privaten Stellplätze errichtet werden. Diejenigen Bewohner, die ein Kfz besitzen, müssen einen Stellplatz in einer der zwei Quartiersgaragen (zusammen ca. 470 Stellplätze) kaufen. Die ”autofrei” gemeldeten Haushalte werden von dieser Pflicht entbunden, müssen jedoch über den Autofrei-Verein einen Stellplatznachweis erbringen. Dafür steht dem Autofrei-Verein ein Grundstück im Westen des Stadtteils zur Verfügung, welches bei Bedarf mit einem dritten Parkhaus bebaut werden könnte. Aber auch die autofreien Haushalte haben die Möglichkeit, z. B. über die Teilnahme an einem Car-Sharing ein Auto zu nutzen. Für Besucher gibt es im Quartier rund 200 öffentliche Parkplätze entlang der Straßen, in denen Tempo 30 gilt. Die zum Be- und Entladen befahrbaren, verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnstraßen seitlich der Vaubanallee weisen keine öffentlichen Parkplätze auf. Aufgrund des erheblich reduzierten motorisierten Individualverkehrs (Stadt Freiburg: 495 Kfz auf 1.000 EW gemeldet, Vauban: 85 Kfz/1.000 EW, Stand: 2004) stehen die verkehrsberuhigten Wohnstraßen verschiedenen Freiraumnutzungen, dem Aufenthalt und dem weitgehend gefahrlosen Kinderspiel zur Verfügung.

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 4,76 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Bildergalerie









Zwei Wohngseingänge





DSC_0436

Bildergalerie



DSC_0439







EBK inklusive



Perfekt für Ihren Feierabdend



Bildergalerie



Viel Natur, viel Grün!



Blick zur Grünspange









Bildergalerie





Kleiner Ost-Balkon Schlafzimmer



1-ZW



1-ZW



1-ZW



Bad der 1-ZW

Bildergalerie



1-ZW



1-ZW



Ruhiges Umfeld

Bildergalerie



1-ZW



1-ZW


N
Garten
Terrasse
14,02 m²
Abst.
5,35 m²
Kind
10,06 m²
Wohnen/Essen/
Kochen
38,56 m²
Lift
Flur
4,15 m²
Bad
5,20 m²
Dusche
3,13 m²
Arbeiten
20,53 m²
Schlafen
18,35 m²
Balkon
3,78 m²

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