

Freiburg-Zähringen/Straba 1min,  
moderne kleine 2-ZW im DG mit  
herrlichem Balkon und Aussicht.



**FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN**



zähringer319verk

Zähringerstr. 319  
79108 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschoss
<b>PLZ</b>	79108
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 35 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	199.000,00 €
<b>Provision</b>	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Hausgeld</b>	171,00 €
<b>Baujahr</b>	2002
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	93 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	24.05.2028
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2002
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Stellplatzart</b>	Tiefgarage
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja

## Beschreibung

Attraktive moderne 1,5 ZW im DG. Das Objekt wurde 2002 mit hochwertiger Ausstattung und Gemeinschaftsgratenanlage erstellt. Als Bodenbelag wurde eine ansprechende Terracotta Fliese gewählt. Schöner Dach-Balkon mit Blick ins Grüne und auf die Sonn- und Eichhalde.

Charmante und kompakte Wohnung mit offener Wohnküche mit Marken-Einbauküche und herrlichen Aussichten.

Das ist Wohnkultur zum Wohlfühlen!

Sehr angenehm seit 01.12.2018 vermietete Wohnung. Die Kaltmiete beträgt 500,-€ zzgl. 65,-€ für den TG-Stellplatz. Die monatliche Vorauszahlung des Mieters auf die Betriebskosten beträgt 90,-€. Nach dem WP 2019 beträgt die monatliche Gesamtzahlung Hausgeld 171,-€

Der MEA beträgt 4,11/1000. Die Rücklagen der WEG betragen ca. 100.000,-€.

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

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

## Lage

Zähringen ist ein Stadtteil von Freiburg im Breisgau, liegt am Fuße der Zähringer Burg und schließt nach Norden an den Stadtteil Herdern an.

Nur wenige Meter vom Objekt entfernt befindet sich die Strassenbahnendhaltestelle Zähringen . Sie erreichen das Zentrum in nur wenigen Fahrminuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung Beschreibung

TG-PKW-Stellplatz, Kellerabteil.

## Sonstige Angaben

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



## Bildergalerie





FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN GmbH







- |   |              |
|---|--------------|
| ① | Diele        |
| ② | Küche        |
| ③ | Balkon 1     |
| ④ | Wohnen/Essen |
| ⑤ | Bad          |
| ⑥ | Schlafen     |
| ⑦ | Balkon 2     |

**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)