FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

Freiburg-Zähringen umgeben von Pappeln. Nah am Stadtteilzentrum. 2-ZW mit cleverer Aufteilung.



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

Alban9bo2

Alban-Stolz-Str 9
79108 Freiburg im Breisgau
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	79108
Land	Deutschland
Ort	Freiburg im Breisgau
Wohnfläche	ca. 60,94 m^2
Anzahl Zimmer	2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 7 m^2
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Kellerfläche	ca. 3 m^2
Kaufpreis	270.000,00 €
Freitext Preis	Kaufpreis inkl. TG Stellplatz
Provision	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
Stellplatzanzahl	1
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Hausgeld	202,00 €
Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Energieeffizienzklasse	E
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	135 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	16.03.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1984
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
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)	2 km

Beschreibung

Diese helle und freundliche 2-Zimmer Etagen-Wohnung im 2.OG mit Lift, überzeugt durch eine tolle Raumaufteilung.
Ein cleverer Grundriss sorgt dabei nicht nur für viel Wohnraum, sondern auch für optimalen Stauraum.

Durch die großformatigen Fenster fällt viel Tageslicht in die Wohnung.
Der geschützte Sonnenbalkon, mit Blick zum Garten nebst Bachlauf, umsäumt von Pappeln und Obstbäumen ist von Frühjahr bis Herbst eine Freude.

Innerhalb von 3 Minuten finden Sie alles was für den täglichen Bedarf notwenig ist. Ideal ist auch die Straßenbahnhaltestelle unweit des Hauses, mit denen sie in 10 min die Stadtmitte erreichen. Das Objekt ist solide vermietet.

Die Kaltmiete beträgt seit dem 01.06.2014 497.-€ zzgl. 50.-€ für den TG-Stellplatz. Die monatliche Vorauszahlung des Mieters auf die Betriebskosten beträgt 109.-€. Nach dem WP 2019 beträgt die monatliche Gesamtzahlung des ET 202.-€. Der MEA beträgt 13/1.000. Die Rücklagen der WEG betragen ca. 367.000.-€, davon entfallen auf die Wohnung ca. 5.132.-€.
Ein überzeugendes Angebot.

Durch Lage und Ausstattung ist diese Immobilie stets hervorragend an gutes Klientel zu vermieten, hier besteht überdurchschnittliche Mieternachfrage von bonitätsstarken Mietern. Gute Argumente für sicheres Immobilienvermögen. Wir begleiten Sie gerne mit unserem Mietmanagement.

Lage

Zähringen ist ein attraktiver, bürger- und familienfreundlicher Ortsteil von Freiburg mit sehr guter Infrastruktur.
Hier wohnen Sie in einem gewachsenen Wohngebiet im Herzen von Zähringen. Sie erreichen fußläufig in 1 min Minute das Ortszentrum mit allen Geschäften sowie die Arztpraxen und die Straßenbahn nach Freiburg. Der REAL Supermarkt liegt nur wenige hundert Meter entfernt.

Ausstattung Beschreibung

Teppich und Fertigparkett
Die Einbauküche gehört dem Mieter
Fahrradabsteller und Müllabsteller an der Einfahrt gelegen.
Kellerabteil
Der TG- Stellplatz im Kaufpreis inkludiert.

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



Top Zentrumslage in Zähringen



Beispiel Sommer Atmosphäre



Beispiel sonnige Stunden auf dem Balkon

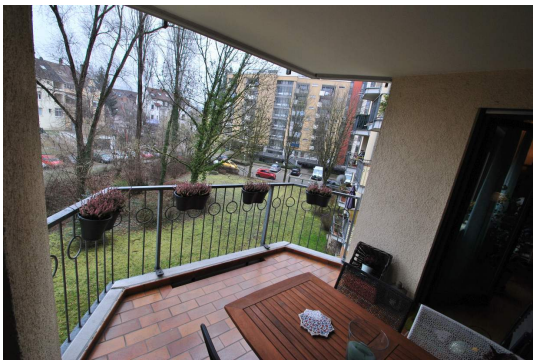


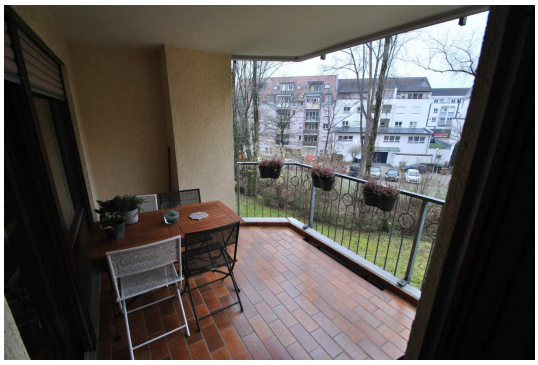




Bildergalerie











Bildergalerie



Cleverer Grundriss



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