

# Freiburg/Schallstadt- 2 Wohnungen im EG mit Garten+1.OG + riesiger Speicher. In 2009 neu aufgebaut



**FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN**

schallstadtlo64

Basler str 102a  
79227 Schallstadt  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss
<b>PLZ</b>	79227
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Schallstadt
<b>Wohnfläche</b>	ca. 234,94 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6,50
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 1 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	640.000,00 €
<b>Freitext Preis</b>	Kaufpreis inkl. Speicher und Garage
<b>Provision</b>	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Baujahr</b>	2009
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	98 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	27.07.2020
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2009
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Stellplatzart</b>	Garage
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Gartennutzung</b>	Ja
<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja

# Beschreibung

Dieses historische Gebäude wurde in 2008 als 3-Familienwohnhaus wieder errichtet und modernisiert. Das Objekt wurde geteilt und eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit drei Einheiten gegründet. Angeboten werden zwei der drei Wohnungen:

786/1000 MEA an Wohnung Wohnung Nr.1 im EG (ca. 131, 58 qm) mit Garage, vermietet und

Wohnung Nr.2 im 1.OG. (ca. 103,36qm, zzgl. Speicherfläche). Laut Aufteilungsplan ist dieser Wohnung der Speicher im 1.OG über der Garage und der Speicher im Dachraum (ca. 140 qm Fläche, ca. 5m hoch) zugeordnet. Bezugsfrei.

Top Preis-Leistungsverhältnis, der KP für die Wohnungen Nr.1+2 beträgt 668.000.-€ das sind sensationelle 2735.-€/qm (mit Garage und dem riesigen Speicher im Quadratmeterpreis enthalten)

Beide Wohnungen sind durch in interne Treppe mit einander verbunden, können zusammen oder als zwei getrennte Einheiten genutzt werden. Beiden Wohnungen ist das Sondernutzungsrecht an der gesamten Gartenfläche zugeordnet.

Dieses historische Anwesen wurde zu einem modernen, offen gestalteten Domizil umgebaut. Hier finden sie Landhaus-Charme mit Chic eines Lofts vereint. Vor allem der reichlich vorhandene Platz und die hohen Räume mit Loft Charakter im Erdgeschoss begeisterte sie auf Anhieb. Wohnraum sowie Koch- und Essbereich sind offen ineinander übergehend. Jede Menge Platz zum Kochen mit Freunden und Essen an einer 6 m langen Tafel. Terrassentüren führen vom Wohn- und Essbereich auf die Terrasse mit Garten. Die herrliche Terrasse lädt zum Frühstück, Apéritif oder einfach nur zur Entspannung ein.

Genießer, die es bevorzugen, etwas großzügiger zu wohnen, Familien mit Kindern und Großeltern. Wohnen und arbeiten.

Eine Bahnlinie verläuft abgesenkt direkt am Rand des Grundstücks. Schallschutzfenster sind verbaut.

# Lage

Von der Haustür in 10 min mitten im Leben der Freiburger Innenstadt und Hauptbahnhof. Eine Bahnlinie verläuft abgesenkt direkt am Rand des Grundstücks. Schallschutzfenster sind verbaut.

Gemeinde Schallstadt- Vorort von Freiburg. Hier können Sie eingebettet in der wunderschönen Natur des Markgräflerlandes die zahlreichen Möglichkeiten entdecken, die Ihnen Schallstadt und die Umgebung bieten. Genießen Sie einen Spaziergang durch die Weinberge gegenüber des Hauses oder lassen Sie sich von der örtlichen Gastronomie verwöhnen. Lassen Sie den dörflichen Charme Schallstadts auf sich wirken und sind nah an Freiburg.

## Ausstattung Beschreibung

Kein Keller vorhanden, nur kleiner Erdkeller ca. 4 qm  
Photovoltaikanlage mit 9,180 kWp Leistung, in 2018 Einspeisevergütung 5600.-€  
Die Photovoltaikanlage selbst, gehört zum Sondereigentum der Whg. 1+2  
60 cm Bruchsteinmauerwerk im EG, verputzt  
Alle Decken isoliert und mit Rigips abgehängt und tapeziert  
Bad EG zum WZ in Ytongsteinen, alle Bäder Estrich  
Vinylböden  
Innentüren Buche massiv  
Wohnungstüren mit Kältefeind  
Schallschutzfenster  
Brandmauer zum Nachbar 40 cm  
DG Boden isoliert  
Dach Wärme- und Schallplatten, Lattung, Ziegel, teilweise geklammert  
Rinne Sondergröße, alles verzinkt  
Regenwasser wird ins Gelände geleitet, keine Gebühr

## 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



EG



## Bildergalerie



# Bildergalerie



Herrliche Süd West Ausrichtung



1.OG



1.OG



1.OG



1.OG

## Bildergalerie



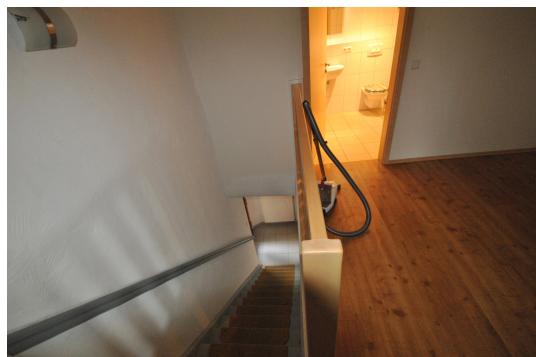
1. OG



1. OG



1. OG



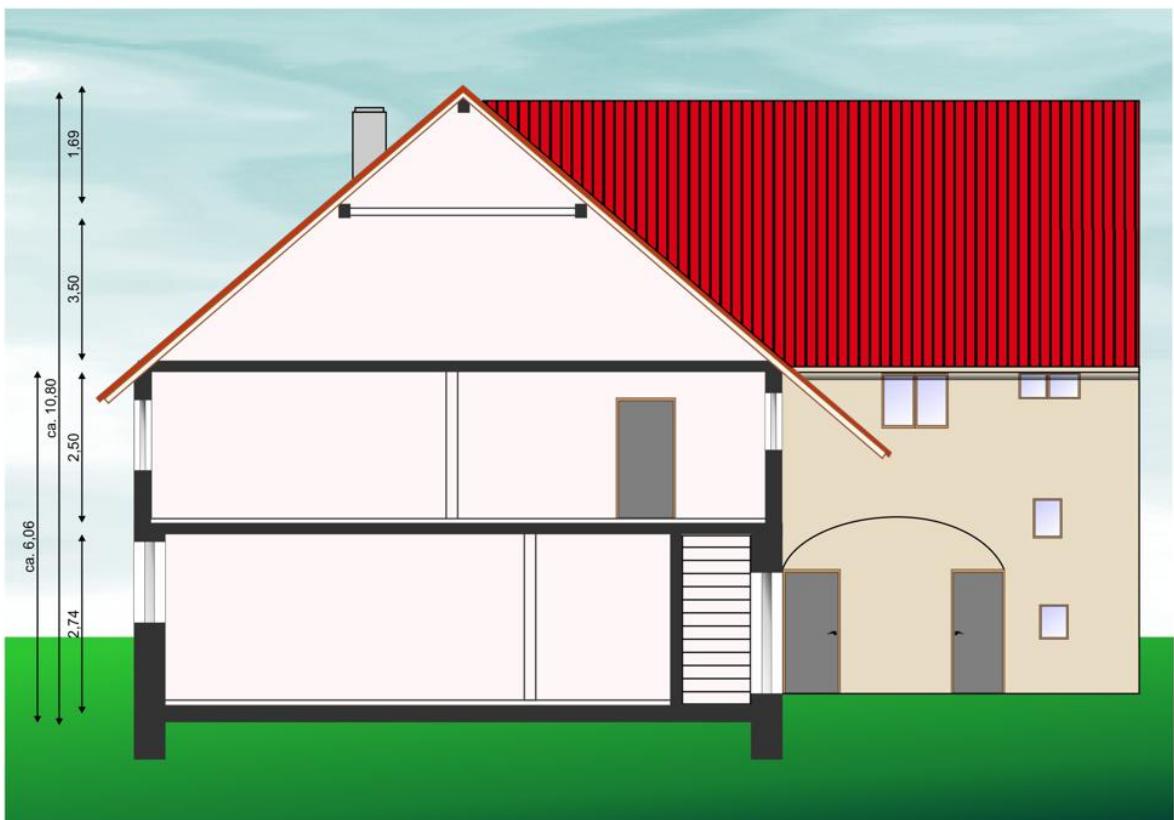
1. OG

# grundriss EG (ohne Gewähr)



# grundriss 1OG (ohne Gewähr)





**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)