

# Freiburg Stühlinger, 1 ZW mit Altbauflair im EG als 1A Kapitalanlage



stuehlingerverk1zwga

Ferdinand-Weiss-Str. 30  
79106 Freiburg  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79106
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg
<b>Wohnfläche</b>	ca. 31,94 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	1
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 3 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	142.000,00 €
<b>Provision</b>	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
<b>Baujahr</b>	2005
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	77,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	22.10.2019
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2005
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Befuerung</b>	Alternativ
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Dist.Kindergarten (km)</b>	1 km
<b>Dist.Grundschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	1 km

## Beschreibung

Eine gute innenstadtnahe Lage sorgt auch für eine langfristige gute Vermietbarkeit der Immobilie.

Die angebotene Wohnung liegt im Hochpaterre eines repräsentativen Altbau. Der clevere, kompakte Grundriss mit Küchenraum, Bad und kleiner Loggia bietet gesuchte Wohnqualität.

Die momentane Kaltmiete aus dem im Nov. 2017 geschlossenem Mietverhältnis beträgt 350.-€ monatlich, die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters betragen 120.-€. Eine Kapitalanlage, die hält was Sie verspricht.

Die Gesamtrücklage der WEG betrug zum 31.12.2018: 20.907.-€. Das monatliche Hausgeld laut WP 2019 beträgt 115.-€, davon sind 60.-€ umlagefähig.

Lesen Sie auf unserer Homepage weiterführend, wie wir Sie als Vermieter mit einem Mietmanagement mit einer Mietausfallschutzgarantie sichern.

Mehr Informationen hierzu finden Sie unter [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)

Die Gesamtrücklage der WEG betrug zum 31.12.2018 20.907.-€.

## Lage

Freiburg-Stühlinger- Im Herzen der Universitätsstadt, das ideale Wohnumfeld für Eigennutzer und Kapitalanleger. Auf der Westseite unweit des Hauptbahnhofs gelegen. Einkaufen und Gastronomie befinden sich gleich um die Ecke. Das Stadttheater und die Universität erreichen Sie bequem fußläufig in 10 min. Das Dreisamufer mit Radwegen und Sonnenwiesen in 1min.

Hier im Stühlinger wohnen Sie zentral mit kurzen Wegen und allen Versorgungsmöglichkeiten.

## Ausstattung Beschreibung

Der Energieausweis ist bestellt/in Arbeit.

## Sonstige Angaben

Gerne laden wir Sie zum Besichtigungstermin ein. Bitte fragen Sie über das Onlinekontaktformular an.

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





- ① Flur
- ② Zimmer
- ③ Küche
- ④ Balkon
- ⑤ Bad

**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)