

# EXKLUSIVES WOHNEN nahe Sonnhalde u. Zähringen. Freie 2- Zimmerwohnung mit barrierefreiem Zugang.



Gumpher

79104 Freiburg im Breisgau / Herdern  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss
<b>PLZ</b>	79104
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau / Herdern
<b>Wohnfläche</b>	ca. 73,28 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 9 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 7,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	425.000,00 €
<b>Freitext Preis</b>	KP inkl. 1 Stellplatz (Duplex Garagenparker)
<b>Provision</b>	4,76% Käuferprovision inklusive 19% MwSt
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Hausgeld</b>	256,00 €
<b>Baujahr</b>	1993
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	174,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	04.12.2029
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1993
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug, Kein Fahrstuhl
<b>Stellplatzart</b>	Duplex
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Dist.Kindergarten (km)</b>	2 km
<b>Dist.Grundschule (km)</b>	2 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	2 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	3 km

## Beschreibung

EXKLUSIVES WOHNEN NAHE Sonnhalde u. Zähringen- in kleinem Mehrfamilienhaus in gesuchter Lage.

Diese angebotene Immobilie ist eine Rarität auf dem Freiburger Immobilienmarkt. Bei der Immobilie handelt es sich um eine Wohnanlage in ruhiger und optimaler Lage. Das Mehrfamilienhaus wurde 1993 mit nur 5 Wohneinheiten nebst Garagen und Remise erbaut.

Die zum Verkauf kommende Wohnung in Ecklage befindet sich im Hochparterre und bietet Wohnen auf einer Ebene mit ca. 73 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Räume, abgeschlossene Küche, Flur nebst Abstellkammer und Tageslichtbad. Die Ausstattung ist wertig und sehr geschmackvoll. Der besondere Mix aus viel Licht und gelungener Aufteilung verleiht dieser Wohnung einen individuellen Charme und ganz besonderen Charakter. Die großen Fensterelemente lassen die Räume sehr hell und freundlich erscheinen und vermitteln ein luftiges und erhabenes Wohngefühl.

Ein weiteres Highlight dieser besonderen Immobilie bildet der ca. 10 qm große Balkon in Westausrichtung. Hier lassen sich herrliche Sonnenuntergänge genießen.

Der Wohnung ist ein Duplex-Stellplatz sowie ein abgeschlossener Kellerraum zugeordnet.

Die Wohnung ist bezugsfrei.

Überzeugen sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Wir beraten Sie gerne.

## Lage

Ruhig gelegen, stadt- u. naturnah in bevorzugter und gesuchter Lage von Freiburg Zähringen.

## Ausstattung Beschreibung

Kellerabteil  
Duplex PKW Parker  
Einbauküche  
Ggf. Möblierung

## 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 4,64 % 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



Ruhiges Wohnumfeld



Kurzer Weg von der Haustüre zur  
Wohnung



Bequem ins Haus



Helle Räume



Eichen Parkett



# Bildergalerie



Großformatige Schiebetüre



Balkon wie im 1.OG



Herrliche Westseite



Guter Schnitt



Einbauküche inkl.

# Bildergalerie



Schlafzimmer



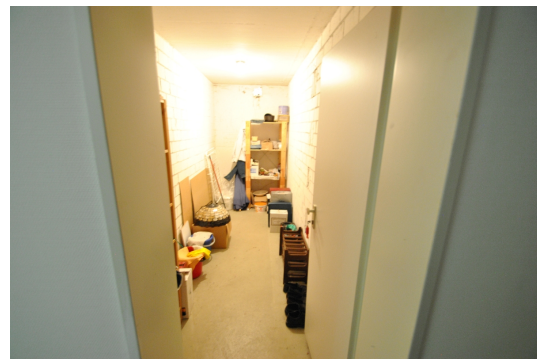
Schlafzimmerfenster



Tageslichtbadezimmer



WAMA Anschluss im Keller



Gemauerter Keller

# Bildergalerie



Vor dem Hause



Gepflegte Anlage



# Bildergalerie



Blick in die Straße



Impression vor dem Hause



Top Lage



# Bildergalerie



Abstellkammer im Wohnungsflur



1824499\_1\_234698\_V2.jpg



- |   |             |
|---|-------------|
| ① | Diele       |
| ② | Schlafen    |
| ③ | Bad         |
| ④ | Kochen      |
| ⑤ | Abstellraum |
| ⑥ | Wohnen      |
| ⑦ | Balkon      |

**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)