

FR-Zähringen, großzügiges  
Wohn-Ambiente, 2-ZW mit  
Panoramaaussicht. Bezugsfrei!



alban166

Alban-Stolz-Str. 16  
79108 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79108
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 76,18 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	310.000,00 €
<b>Provision</b>	4,64 % Käuferprovision inklusive 19% Mwst
<b>Hausgeld</b>	324,00 €
<b>Baujahr</b>	1971
<b>Zustand</b>	Modernisiert
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	22.09.2022
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1971
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Barrierefrei</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>	2 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	2 km

## Beschreibung

Elegant und mit ca. 76qm großzügige 2-Zimmerwohnung in gut angelegter, großer Wohnanlage mit gärtnerisch gepflegtem kleinem Park/Spielplatz und Umfeld.

Die Wohnung hat einen Wohlfühl- Grundriss mit variabler Küchengestaltung. Diese perfekt geschnittene und durch große Glasflächen sehr helle Wohnung liegt im 6. OG/Aufzug mit traumhaften Panoramablick von der Loggia.

Die voll ausgestattete Einbauküche und der mehrteilige Schrank sind im Kaufpreis enthalten.

Hier wurde Qualitäts- Saniert! Fassade mit Wärmedämmung, jetzt nur 80KWh/qm\*a.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Auch hervorragend als Kapitalanlage geeignet.

## Lage

Im Herzen von Freiburg Zähringen in bester Verkehrsanbindung. Haltestelle der DB und an den ÖPNV mit Straßenbahn ohne Umsteigen bequem in die Innenstadt oder nach Gundelfingen. Sie können die neue Linenverlängerung bald voll nutzen. Nur eine Straßenbahnhaltestelle später erreichen Sie den großen Real-Supermarkt. Der EDEKA- Markt liegt im Nachbarhaus.

Beste Aussichten für Kinder, viel Spielfläche, viel Grün und Bachlauf vor dem Hause, Italienische Eisdiele und Mac Donalds um die Ecke. Zum wieder abtrainieren: Fußballverein nur eine Straßenbahnhaltestelle weiter. Beste Aussichten für Eltern, Kindergarten und Kindertagesstätten vor der Türe. Alle Schulen gut mit dem Fahrrad oder Straßenbahn ohne Umsteigen erreichbar.

Beste Immobilien-Karriere Aussichten! Alle Branchen-Größen vor Ort. Sie erreichen mit dem Fahrrad von der Haustür weg auf gut ausgebauten Fahrradwegen in 5-10 min alle High-Tech Branchen- Größen aus IT, Biotech, Solar, Chip, Pharma, Strom u. der Universität.

Darüber hinaus haben das Max-Planck-Institut für Immunbiologie, der BioTechPark und viele weitere Einrichtungen, die Freiburgs Profil als Standort von Life Sciences, Umweltwirtschaft und innovativer Forschung und Entwicklung kennzeichnen, ihre

Standorte oder Filialen im Industriegebiet Nord. Zahlreiche Unternehmen aus der IT- und der Biotech- Branche haben sich in den letzten Jahren im Umfeld der noch recht neuen 11. Fakultät der Universität – der Fakultät für Angewandte Wissenschaften - bei der Neuen Messe angesiedelt. Zahlreiche große Unternehmen produzieren zudem im Industriegebiet Nord, so Rhodia, Micronas (Microchiptechnologie) und Pfizer (Pharmazeutika). Mit Ikea, Möbel Braun, Roller und seit 2012 XXXLutz befinden sich im Westen des Gebietes große Möbelhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander.

Lage-Vorteile, die überzeugend sind!

## Ausstattung Beschreibung

Kein Stellplatz (lässt sich ggf.mieten)

## 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



Freiburg Zähringen



Großformatige Fenster



Herrliche Aussichten



Sonnige Loggia

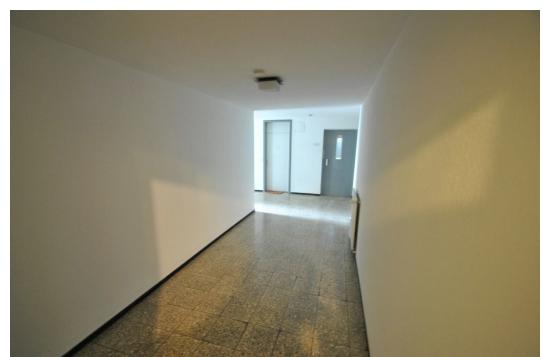


Variabel in der Gestaltung

# Bildergalerie



Top Aufteilung



Lift ggü. der Wohnung

# Bildergalerie



Helles Schlafzimmer



Kleiner Park im Innenbereich

Kita am Hause



Am Hause



Zähringer Platz um die Ecke

## Bildergalerie



Trockener Keller



# Ansprechender 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](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)