# Freiburg-Zähringen umgeben von Pappeln. BEZUGSFREIE 2- ZW mit cleverer Aufteilung.



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

Ab9drbo

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. 56,35 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 2 |
| **Balkon/Terrasse Fläche** | ca. 7 $m^2$ |
| **Anzahl Balkon/Terrassen** | 1 |
| **Kellerfläche** | ca. 3 $m^2$ |
| **Kaufpreis** | 249.000,00 € |
| **Freitext Preis** | Kaufpreis inkl. Aussenstellplatz |
| **Provision** | 4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst |
| **Stellplatzanzahl** | 1 |
| **Heizkosten in Nebenkosten enthalten** | Ja |
| **Hausgeld** | 223,00 € |
| **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 Hochpaterre 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.
Die geschützte sonnige Loggia, 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.

Nach dem WP 2020 beträgt die monatliche Gesamtzahlung des ET 223.-€. Der MEA beträgt 12,14/1.000. Die Rücklagen der WEG betragen ca. 420.000.-€, davon entfallen auf die MEA der Wohnung 5108.-€

Die Wohnung ist zum 1.12.20 bezugsfrei. Durch Lage und Ausstattung ist diese Immobilie aber auch hervorragend an gutes Klientel zu vermieten, hier besteht überdurchschnittliche Mieternachfrage. 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

Fahrradabsteller und Müllabsteller an der Einfahrt gelegen.
Kellerabteil
Der Aussen- 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 4,64 % 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





Top Zentrumslage in Zähringen









# Bildergalerie



# Bildergalerie





① Diele
② Küche
③ Loggia
④ Wohnen/Essen
⑤ Bad
⑥ Flur
⑦ Schlafzimmer

**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