Freiburg Waldsee erstklassige Lage- stilvolle 4-Zimmer DG Wohnung+ 3 Speicherräume+ gr. Keller



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

waldseeobdg

79117 Freiburg
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	79117
Land	Deutschland
Ort	Freiburg
Wohnfläche	ca. 92,57 m^2
Nutzfläche	ca. 24,69 m^2
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 442 m^2
Anzahl Badezimmer	1
Kellerfläche	ca. 18,41 m^2
Kaufpreis	620.000,00 €
Provision	2,2% inkl. MwSt. Käuferprovision für Verbraucher. 4,4% inkl. MwSt. Käuferprovision für Unternehmer.
Provisionshinweis	Beim Verkauf an Verbraucher gilt: Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen
Baujahr	1926
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	115 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	17.12.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1928
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	1 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km

Beschreibung

Dieses 3-Familienhaus reflektiert die goldenen Zwanziger Jahre, Blütezeit der deutschen Kunst und Baukultur. In feinster Wohnlage im beliebten und idyllischem Freiburger Stadtteil Waldsee gelegen. Wohnen in der grünen Stadtoase- der Park ist Ihr Nachbar.

Dieses 3-Familienhaus 1926 als Doppelhaushälfte errichtet, wurde mit Teilungserklärung aus 1982 in 3 Wohneigentumseinheiten aufgeteilt.

Zum Verkauf steht:

Die Wohnung Nr.3 im DG mit 4 Zimmern, nebst Keller und Speicherabteil und 2 Abstellräumen im Speicher 312/1000 MEA; Wfl.ca.92,57 qm

Die Wohnung ist seit 2014 angenehm vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt z.Zt. ca. 13.200.- Euro. Ihre ideale Kapitalanlage.

Dieses exklusive Objekt mit dem Flair klassischer Architektursprache, zeigt Wohnkultur von ihrer schönsten Seite. Erleben Sie die charmante Verbindung aus historischer Formensprache und hochwertigen Materialien. Sei es bspw. die klassische Raumfluchten (Enfiladen) der lichten Wohnräume oder die schlichten Fassaden im spannungsreichen Wechselspiel mit den Fensterlaibungen in Sandstein. Großzügige Türgrößen und Raumhöhen sind obligatorisch und verleihen dem Objekt seine repräsentative Note. Das Wohnhaus verfügt zudem eine Außenanlage in abgestimmtem Baustil.

Hier investieren Sie in hohe Wohnqualität in gesuchter Lage.

Lage

Waldsee ist ein Stadtteil von Freiburg im Breisgau mit einer Wohnbevölkerung von rund 5.400 Einwohnern im Osten der Stadt. Benannt ist er nach dem gleichnamigen Naherholungsgebiet auf seinem Gebiet. Er liegt zwischen den Stadtteilen Wiehre und Oberau im Westen und den Stadtteilen Littenweiler und Ebnet im Osten. Im Norden und Süden wird er von den Randbergen des Dreisamtals begrenzt. Die Dreisam durchfließt den Stadtteil von Ost nach West und ist hier die nördliche Grenze der Bebauung.
Gegründet wurde Waldsee ursprünglich als Gartenstadt des damaligen Dorfes Littenweiler. Um den kleinen Waldsee herum ist eine Gaststätte sowie ein Bootsverleih vorzufinden.

Hauptachse des Stadtteils ist die Hansjakobstraße, von der aus das Wohngebiet hauptsächlich erschlossen wird. Hier verkehrt auch eine Stadtbahnlinie, die mit den übrigen Stadtteilen verbindet. Die alte Bundesstraße wurde zu einer lokalen Erschließungsstraße herabgestuft, was den Stadtteil entlastet. Die auf der Südseite den Stadtteil durchquerende Höllentalbahn kann über den nahe gelegenen Bahnhof Freiburg-Littenweiler gut erreicht werden.

Ausstattung Beschreibung

Die Wohnungseigentümergemeinschaft wird neu gegründet. D.h. keine Rücklage.

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 4,4 % (wenn der Käufer Unternehmer ist) auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Die Käufercourtage in Höhe von 2,2 % (wenn der Käufer Verbraucher ist) 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

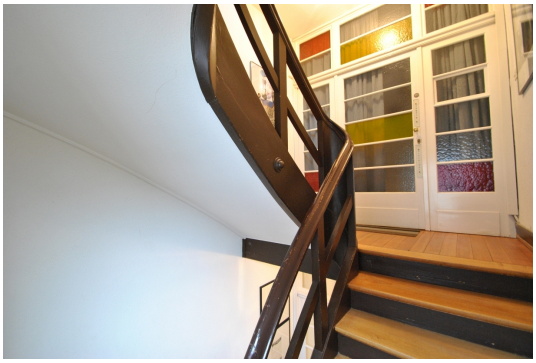












Bildergalerie



Ein Speicherraum Dachspitz



Aussicht vom Dachspitz/Speicher

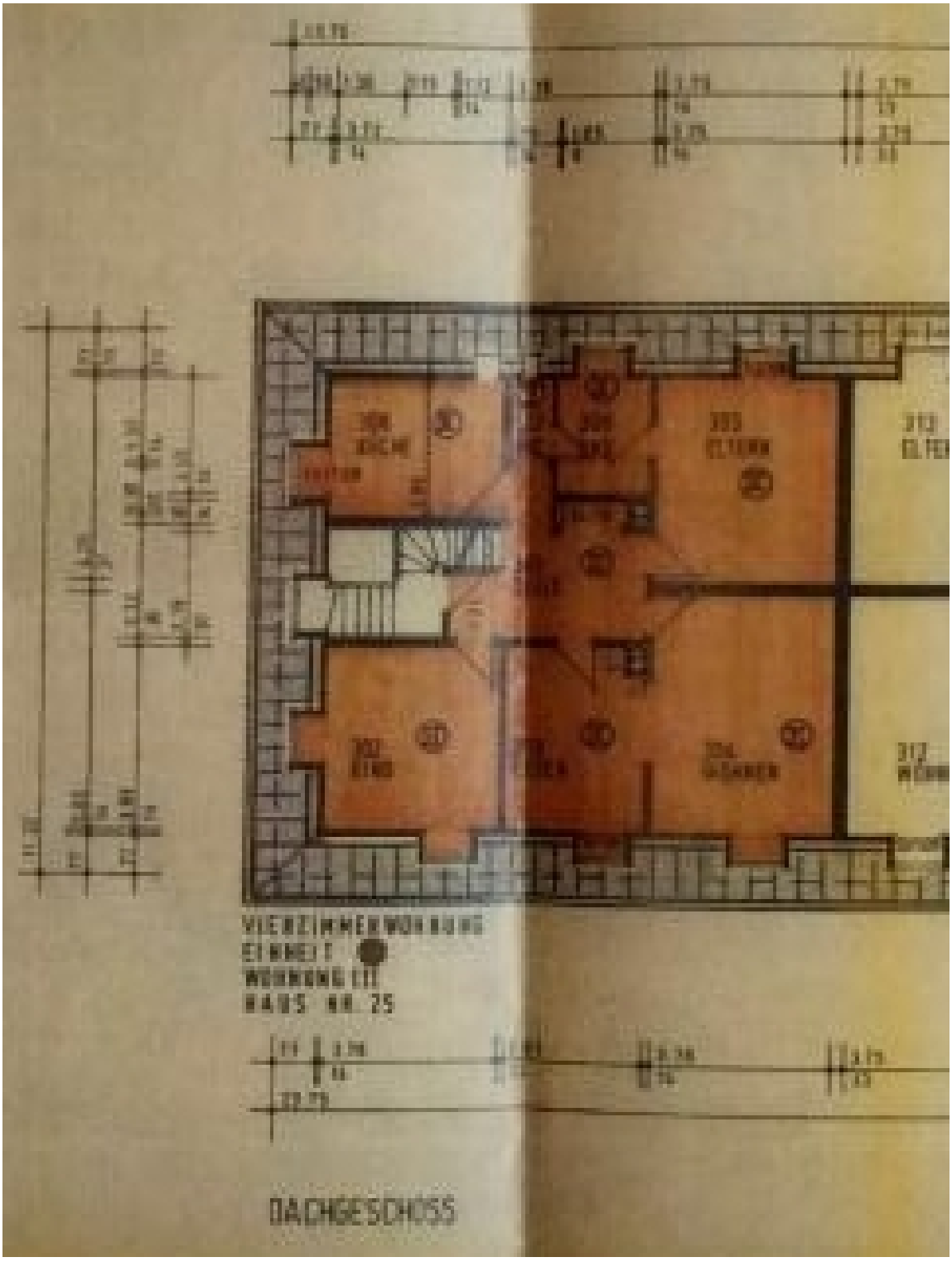


Waschüche UG

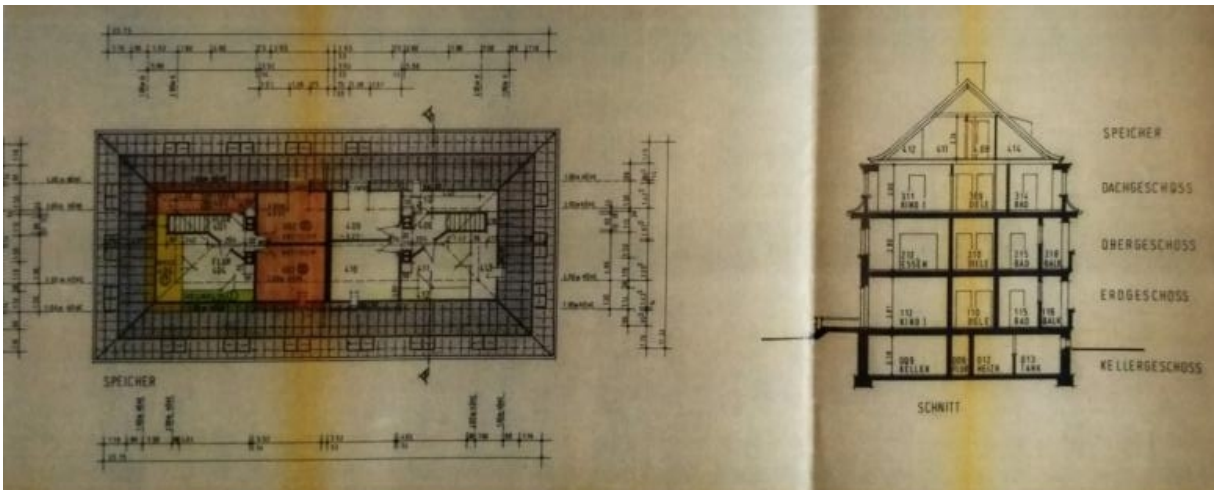


Park ggü. des Hauses

aufteilungsplänen dg 1



Aufteilungsplänen_Dachspitz



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