FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

# Bezugsfrei! Freiburg Weingarten, energetisch saniertes MFH. Modernisierte 1 ZW, EBK, Balkon, TG Box.



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

sulzburger1t

Sulzburgerstr. 1
79114 Freiburg
Deutschland

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Wohnung |
| **Objekttyp** | Etagenwohnung |
| **PLZ** | 79114 |
| **Land** | Deutschland |
| **Ort** | Freiburg |
| **Wohnfläche** | ca. 32 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 1 |
| **Anzahl Balkon/Terrassen** | 1 |
| **Kellerfläche** | ca. 4 $m^2$ |
| **Kaufpreis** | 155.000,00 € |
| **Provision** | 2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision. |
| **Stellplatzanzahl** | 1 |
| **Heizkosten in Nebenkosten enthalten** | Ja |
| **Provisionshinweis** | (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen M trag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlosser |
| **Baujahr** | 1968 |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis |
| **Endenergiebedarf** | 70 kWh/($m^2$*a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 04.05.2024 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 1968 |
| **wesentlicher Energieträger** | Fernwärme |
| **Befeuerung** | Gas |
| **Heizungsart** | Fernwärme |
| **Fahrstuhl** | Personenaufzug |
| **Gäste WC** | Ja |
| **Balkon/Terrasse** | Ja |
| **Balkon** | Ja |
| **Unterkellert** | Ja |

# Beschreibung

Hohe Wohnqualität und beste Infrastruktur erwartet Sie im Freiburger Westen. In 2015 wurde dieses innovative, energetische Haus-Sanierungsprojekt Sulzburgerstr. 1+1a abgeschlossen.

Die zusätzliche Versorgung durch Fernwärme steht für eine nachhaltige und umweltgerechte Gebäudesanierung. Als Eigentümer profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und sie leisten gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Energie sparen, ein Leben lang- nachhaltig und verantwortungsbewusst.

Diese bezugsfreie1-Zimmer Wohnung befindet sich im 4.OG mit modernisierter Liftanlage. Die Innenausstattung ist ansprechend und recht modern, es lässt sich hier gut möblieren. Ein angenehm großer Balkon lädt zum Sonnen ein. Ein besonderes Augenmerk gilt der guten Belichtung der Wohnung, der Aussicht und der Familien freundlichen und gepflegten Außenanlage. Das Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage verfügt über zwei separate Hauseingänge.

Das monatliche Hausgeld beträgt laut d. Wirtschaftsplan 2022 187.-€ für die Wohnung und 20.-€ für den TG- Stellplatz. Im Hausgeld der Wohnung sind 56.-€ Tilgung L-Bank Darlehen (für energetische Haussanierung) mit eingestellt. Die Restschuld, anteilig für diese Wohnung, beträgt nur noch 1349,67€ zum 31.12.2020) In ca. 2 Jahren (Laufzeitende L-Bank Darlehen) erniedrigt sich dann das Hausgeld um diesen Tilgungsanteil von 56.-€/monatlich.

# Lage

Zwei Straßenbahnhaltestellen und das Einkaufszentrum erreichen Sie bequem zu Fuß in 1-2 min.

Freiburg-Weingarten ist ein zentral gelegener und lebendiger Stadtteil mit sehr guter Anbindung in die Innenstadt. Das Quartier bietet weitläufige Grünanlagen und ideale Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten. Vielfältige Freizeitangebote (z.B. ZMF) und die unmittelbare Nähe zur Natur, u.a. Mundenhof sind ein weiteres Plus des Standortes. Mit den Stadtbahnlinien 3 oder 5 oder mit dem Fahrrad erreichen Sie innerhalb weniger Minuten den Freiburger Hauptbahnhof. Über die Besançonallee ist der Stadtteil gut an den Autobahnzubringer Freiburg-Mitte und damit an die Bundesautobahn 5 angebunden.

# Ausstattung Beschreibung

Einbauküche
Kellerabteil
TG-PKW Stellplatz in einer Garagenbox, abgeschlossen mit Garagentor

# Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch Vereinbarung Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,4 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen). 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













# Bildergalerie













# Bildergalerie



# 34488_411765_1238919_sulzburger1t_b4e569db
# 74fa-4e44-a52e-8fea54cac71b_1900_2300_jpg



**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