

FR- Waldsee in wunderschöner  
Lage, helle 3 ZW mit Wintergarten.  
Herrlicher Gemeinschaftsgarten.



**FLORIAN MÜLLER**  
**IMMOBILIEN**

neumattenma2022

Neumattenstr. 12  
79102 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79102
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 74 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Kellerfläche</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete</b>	771,00 €
<b>Kaution</b>	2313 €
<b>Netto Kaltmiete</b>	771,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	160,00 €
<b>Warmmiete</b>	931,00 €
<b>Baujahr</b>	1930
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	79,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	26.08.2029
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1930
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Gartennutzung</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja

## Beschreibung

**WICHTIG:** Bitte fragen Sie nur über das jeweilige Online-Kontaktformular an, Sie erhalten Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email. Dies kann ggf. einige Tage in Anspruch nehmen.

Telefonisch können wir vorab keine Termine vereinbaren.

Bitte beachten Sie folgende Vermieter-Vorgaben. Für die Bewerbung wird ein Haushaltsnettoeinkommen von min. 2000.-€ /Monat erwartet. **AUSSCHLIEßLICH** max.2 Personen. Keine Haustiere möglich. Die Mindestmietzeit beträgt 18 Monate. Wir bitten höflichst um Beachtung, um Ihnen vermeidbare Umstände bei Ihrer Bewerbung zu ersparen.

Ansprechende 3 ZW mit Tageslichtbad. Große Küche ohne EBK, Parkettfußböden. Sonnige helle Wohnung mit Loggiaelement verglast. Kleine Wohneinheit. Vor der Haustüre liegt ein Gemeinschaftsgarten der zum spielen, sonnen einlädt. Die Wohnung hat eine verglaste Loggia, keinen Balkon.

## Lage

Waldsee ist ein gesuchter Stadtteil von Freiburg im Breisgau 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.

Gesuchte Lage mit viel Grün und altem Baumbestand um das Objekt. Toller Starßenbahnanschluss, die Haltestelle Stadthalle liegt nur 2 Fußminuten vom Objekt entfernt. Auch an den Fahrradwegen an der nah gelegen Dreisam erreichen Sie die Innenstadt in wenigen Minuten.

## Sonstige Angaben

\*\*\*Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien.

Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.\*\*\*

\*

# Bildergalerie



Gartenmitbenutzung



Hausrückseite



Hausvorderseite



Bilder aus grundrissgleicher Wohnung



Bilder aus grundrissgleicher Wohnung



Bilder aus grundrissgleicher Wohnung

# Bildergalerie



Bilder aus grundrissgleicher Wohnung



Bilder aus grundrissgleicher Wohnung



Bilder aus grundrissgleicher Wohnung



Bilder aus grundrissgleicher Wohnung



Bilder aus grundrissgleicher Wohnung

**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)