

Zentral in Freiburg-Zähringen. 3-ZW mit  
12 qm Sonnen-Loggia umsäumt von  
Pappeln.



denz9delbo2025b

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. 81,36 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 12 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 3 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	359.000,00 €
<b>Freitext Preis</b>	Kaufpreis inkl. TG Stellplatz
<b>Provision</b>	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Hausgeld</b>	307,00 €
<b>Provisionshinweis</b>	(Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Auftrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen)
<b>Baujahr</b>	1984
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	135 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	16.03.2028
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1984
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Dist.Kindergarten (km)</b>	1 km
<b>Dist.Grundschule (km)</b>	1 km

**Dist. Realschule (km)** 1 km  
**Dist. Gymnasium (km)** 2 km

## Beschreibung

Diese helle und freundliche 3-Zimmer-Wohnung im 3.OG, 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. Der geschützte Sonnenbalkon, mit Blick Richtung Westen, umsäumt von Pappeln und Obstbäumen ist von Frühjahr bis Herbst eine Freude.

Innerhalb von 3 Minuten finden Sie alles, was für den täglichen Bedarf notwendig ist. Ideal ist auch die Straßenbahnhaltestelle unweit des Hauses, mit denen sie in 10 Min. die Stadtmitte erreichen. Das Objekt ist solide vermietet.

Die Kaltmiete beträgt seit dem Jahr 2024 monatlich 767.-€ zzgl. 40.-€ für den TG-Stellplatz. Die monatliche Vorauszahlung des Mieters auf die Betriebskosten beträgt 170.-€. Nach dem Wirtschaftsplan 2025 beträgt die monatliche Gesamtzahlung des Eigentümers 307.-€ inkl. Zuführung Instandhaltungsrücklage. Der MEA beträgt 17,26/1.000. Die Rücklagen der WEG betragen ca. 514.846.-€, davon entfallen auf die Wohnung ca. 9908.-€.

Das laufende Mietverhältnis wurde im Jahr 2013 geschlossen.  
Ein überzeugendes Angebot mit guten Argumenten für sicheres Immobilienvermögen.

## 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

Die Einbauküche gehört dem Mieter  
Fahrradabsteller und Müllabsteller an der Einfahrt gelegen.  
Kellerabteil  
Der TG- Stellplatz im Kaufpreis inkludiert

## 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



Top Zentrumslage in Zähringen



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage

# Bildergalerie



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage

# Bildergalerie



Beispielbild aus ähnl. Whg. im 3.OG der Anlage



**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)