FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

# Freiburg-West: 4-Zimmer-Wohnung mit Haus-Feeling, großer S/W Terrasse & großer Garage & viel Nutzfl.



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

westfeeling4

79110 Freiburg im Breisgau / Betzenhausen
Deutschland

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Wohnung |
| **Objekttyp** | Eigentumswohnung |
| **PLZ** | 79110 |
| **Land** | Deutschland |
| **Ort** | Freiburg im Breisgau / Betzenhausen |
| **Wohnfläche** | ca. 100,59 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 4 |
| **Anzahl Schlafzimmer** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer** | 1 |
| **Anzahl Balkon/Terrassen** | 2 |
| **Kellerfläche** | ca. 46 $m^2$ |
| **Kaufpreis** | 549.000,00 € |
| **Freitext Preis** | inkl.Garage |
| **Provision** | 2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision. |
| **Stellplatzanzahl** | 1 |
| **Provisionshinweis** | (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen) |
| **Baujahr** | 1965 |
| **Zustand** | Renovierungsbedürftig |
| **Energieeffizienzklasse** | F |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis Gewerbe |
| **Endenergiebedarf** | 186,10 kWh/($m^2$*a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 17.07.2035 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 1965 |
| **wesentlicher Energieträger** | Gas |
| **Stellplatzart** | Garage |
| **Balkon/Terrasse** | Ja |
| **Balkon** | Ja |
| **Gartennutzung** | Ja |
| **Unterkellert** | Ja |
| **Dist.Kindergarten (km)** | 1 km |
| **Dist.Grundschule (km)** | 1 km |
| **Dist. Realschule (km)** | 1 km |
| **Dist. Gymnasium (km)** | 1 km |

# Beschreibung

Hier wohnen Sie fast wie im eigenen Haus – 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen, viel Nutzfläche und schöner Süd/West Ausrichtung. Je nach Aufteilung des Grundrisses im EG können dort ein oder zwei Zimmer hergestellt werden.

Diese besondere 4-Zimmer-Wohnung wurde in der Art einer kleinen Doppelhaushälfte gebaut und vereint das Beste aus zwei Welten: den Komfort einer Eigentumswohnung mit der Großzügigkeit und Privatsphäre eines eigenen Hauses. Es besteht dort eine Eigentümergemeinschaft (WEG) aus zwei Eigentümern mit hälftigen Miteigentumsanteilen.

Ein Highlight sind die zwei großzügigen Terrassen:
Eine sonnige Wohnterrasse direkt am Haus sowie eine zweite, stilvolle ”plein air”-Terrasse, die aufwendig mit edlen Granitstelen gestaltet wurde – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien, geschützt und doch offen.

Die Wohnung bietet einen durchdachten Grundriss mit hellem Wohn-/Essbereich, zwei ruhigen Schlafzimmern und hochwertigen Ausstattungsdetails.

Zusätzlichen Raum für Hobbys, Lagerung oder Kreatives bietet der großzügige Kellerbereich, der weit über klassischen Stauraum hinausgeht. Auch die angeschlossene Garage punktet mit zusätzlicher Nutzfläche – praktisch und komfortabel zugleich.

Ob als stilvolles Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Individualisten – diese Immobilie bietet außergewöhnliche Lebensqualität mit viel Platz zum Leben und Entfalten.

# Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Freiburger Stadtteil Mooswald – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden. Der Standort überzeugt durch seine Nähe zu gleich zwei besonderen Naturhighlights: dem beliebten Seepark (ca. 600m) mit seinem weitläufigen Uferbereich, Grillplätzen und Freizeitangeboten sowie dem Mooswald, einem der größten Waldgebiete Freiburgs. Ob Joggen, Spazierengehen oder einfach frische Luft tanken – hier liegt die Erholung direkt vor der Haustür.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Die nahegelegene Breisgau-S-Bahn sorgt für schnelle Verbindungen in Richtung Innenstadt,

Kaiserstuhl und weiter. Auch Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und bringen Sie zügig in alle Stadtteile Freiburgs – ideal für Studierende, Berufstätige oder Familien.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen, Kitas und das Einkaufszentrum Westarkaden.

Ein Wohnort mit hoher Lebensqualität – naturnah, urban und bestens angebunden.

# 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

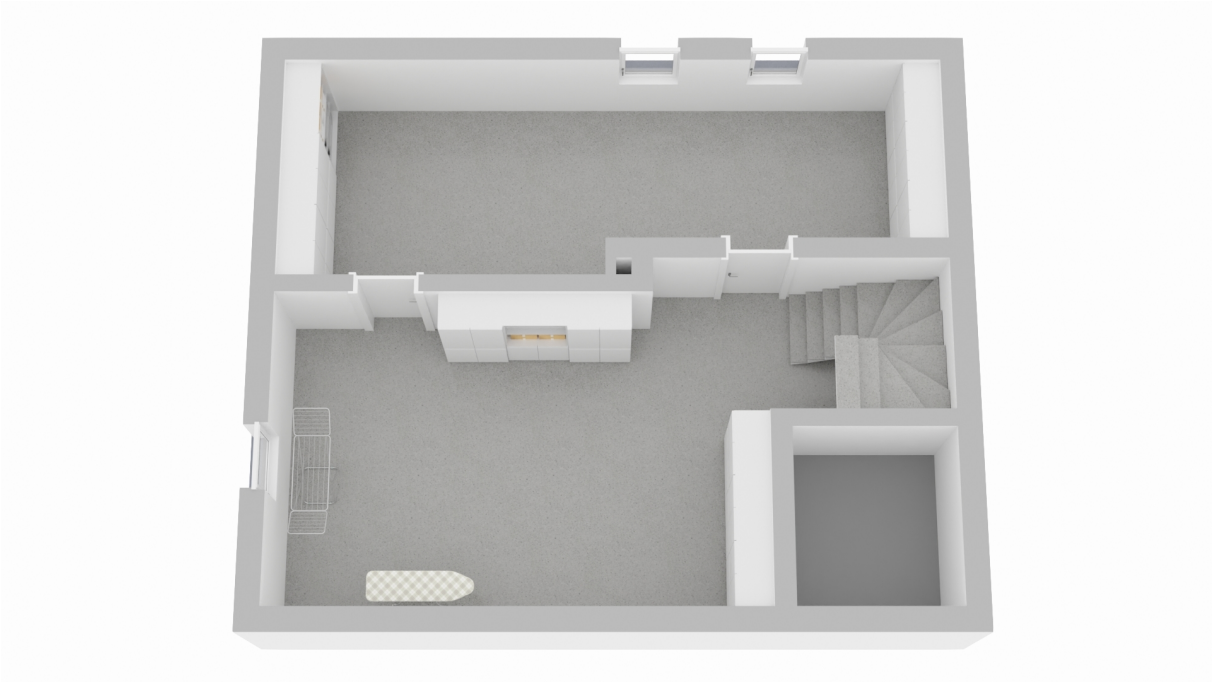












**Ihr Ansprechpartner**

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