FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

# Freiburg im Schnittpunkt zwischen Universität & Klinik. Moderne 2 ZW/ Balkon zum Garten. BEZUGSFREI.



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

kaisergartenbalkon

Kaiserstuhlstr. 22c
79106 Freiburg im Breisgau
Deutschland

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Wohnung |
| **Objekttyp** | Etagenwohnung |
| **PLZ** | 79106 |
| **Land** | Deutschland |
| **Ort** | Freiburg im Breisgau |
| **Wohnfläche** | ca. 40,02 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer** | 1 |
| **Anzahl Balkon/Terrassen** | 1 |
| **Kellerfläche** | ca. 4 $m^2$ |
| **Kaufpreis** | 235.000,00 € |
| **Provision** | 2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision. |
| **Hausgeld** | 215,00 € |
| **Provisionshinweis** | (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen) |
| **Baujahr** | 1993 |
| **Zustand** | Gepflegt |
| **Energieeffizienzklasse** | D |
| **Energieausweis** | Verbrauchsausweis |
| **Endenergieverbrauch** | 110 kWh/($m^2$*a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 25.09.2028 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 1993 |
| **wesentlicher Energieträger** | Gas |
| **Befeuerung** | Gas |
| **Heizungsart** | Zentralheizung |
| **Fahrstuhl** | Kein Fahrstuhl |
| **Stellplatzart** | Tiefgarage |
| **Balkon/Terrasse** | Ja |
| **Balkon** | Ja |
| **Unterkellert** | Ja |
| **verfügbar ab (HP)** | 01.10.2025 |

# Beschreibung

Helle, modern möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon ins Grüne.

Die Wohnung liegt stadt- und campusnah in grüner Umgebung und verbindet ein ruhiges Wohnambiente mit optimaler Infrastruktur. Der Standort ist besonders interessant für Studierende, Klinikpersonal oder Forschende an der Universität Freiburg.

Diese charmante, helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet durch ihre ruhige Lage mit Blick ins Gartengrundstück ein angenehmes Wohnambiente.

Der sonnige Balkon lädt zum Entspannen ein und öffnet sich zur grünen Rückseite des Hauses – ideal für den Morgenkaffee oder den Feierabend im Freien.

Die Wohnung ist vollständig und stilvoll möbliert und verfügt über eine moderne Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Einfach einziehen und sich ab dem 1. Oktober sofort wohlfühlen.

Die Wohnung eignet sich nicht nur ideal für Eigennutzer, sondern stellt auch eine hervorragende Kapitalanlage dar – dank möblierter Vermietbarkeit, guter Lage und funktionalem Grundriss.

# Lage

Diese Wohnung liegt idealerweise im Schnittpunkt zwischen ruhigem Wohnraum und nahem Zugang zu Universität & Klinik. Die zentrale Lage, gute ÖPNV-Anbindung und Infrastruktur unterstützen ein wohnkomfortables Leben im Herzen von Freiburg.

Die Wohnung befindet sich in der Kaiserstuhlstraße in Freiburg im Breisgau – in einer sehr gefragten und ruhigen Wohnlage, direkt am Alten Hauptfriedhof, umgeben von altem Baumbestand. Trotz der grünen Umgebung überzeugt der Standort durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu wichtigen Bildungseinrichtungen.

Die Straßenbahnhaltestelle ”Hauptfriedhof” liegt nur ca. 200m entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Innenstadt, zur Universität und zum Hauptbahnhof. Direkt gegenüber entsteht der moderne neue Stadtteil „Alte Zollhallen“ mit attraktiver Infrastruktur, Gastronomie und Kulturangeboten.

In fußläufiger Umgebung befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Cafés und Ärzte.

# Ausstattung Beschreibung

Die Wohung ist vollständig möbliert und verfügt über eine moderne Einbauküche und ein Kellerabteil.

Gute Fahrradeinstellmöglichkeiten.

TG-PKW Stellplatz.

# 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







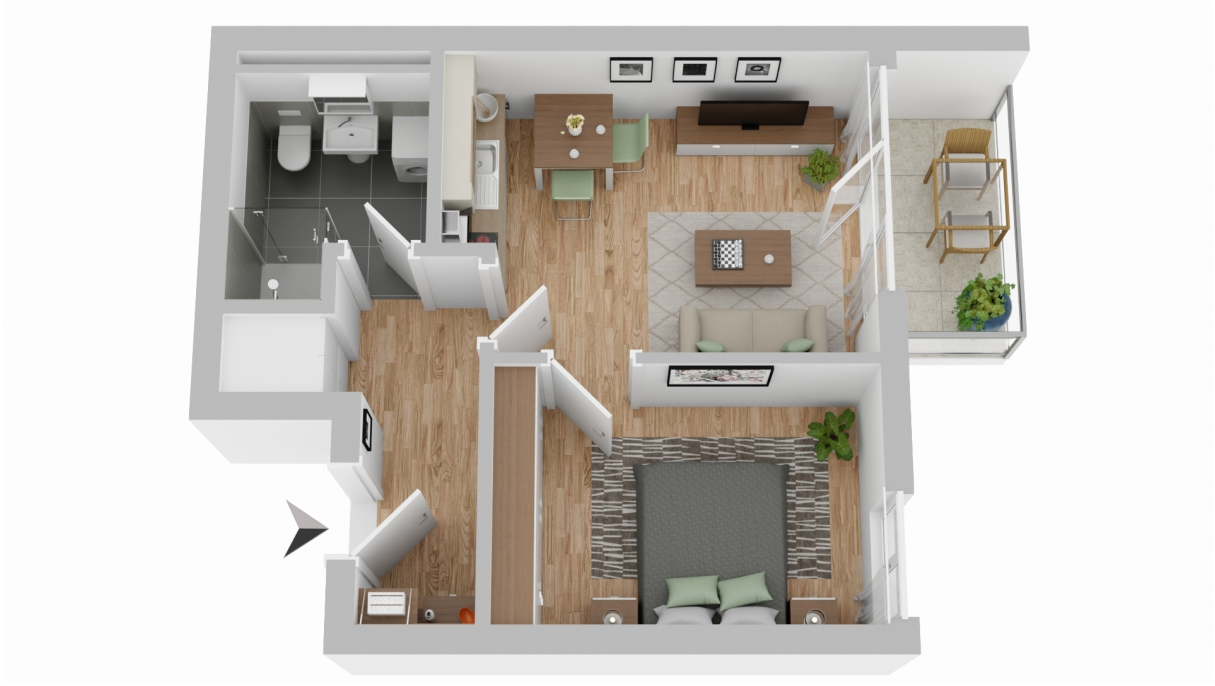
# Bildergalerie











**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