

# Freiburg im schönen Gutleutviertel, Straba nur 50m, Sonnige 1-ZW mit Balkon und TG.



gutleut1verk26

Gutleutstr. 1  
79115 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79115
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 25,77 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	161.000,00 €
<b>Provision</b>	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Provisionshinweis</b>	(Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Auftrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen)
<b>Baujahr</b>	1987
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	148 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	05.11.2034
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1987
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Stellplatzart</b>	Tiefgarage
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja

## Beschreibung

Diese stilvolle Wohnung überzeugt durch einen offen gestalteten Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Kochnische. Die Kochnische ist baulich dezent zurückgesetzt und ermöglicht eine klare, ruhige Raumwirkung. Ein geräumiger Einbauschrank im Wohnbereich bietet komfortablen Stauraum und unterstreicht das durchdachte Wohnkonzept.

Der sonnige Süd-Ost-Balkon eröffnet einen herrlichen Blick über gepflegte Gärten in den umliegenden Baumbestand und schafft eine besondere Atmosphäre von Ruhe und Wohnqualität. Die Lage im begehrten Gutleutviertel verbindet urbanes Leben mit grüner Umgebung und macht diese Wohnung zu einem attraktiven Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2025 angenehm vermietet. KM: 450.-EUR+TG 40.-EUR+NK 120.- EUR

## Lage

Haslach gehört zu den westlichen Stadtteilen Freiburgs. Im Norden wird der Stadtteil durch die Dreisam begrenzt, die ihn vom benachbarten Stadtteil Stühlinger trennt. Das zentral in Haslach gelegene Gutleutviertel wurde im Jahr 1987 errichtet. Es zeichnet sich durch ruhige Spielstraßen sowie eine aufwendig gestaltete und gepflegte Begrünung der gemeinschaftlichen Flächen aus.

Die Freiburger Innenstadt ist in nur wenigen Minuten bequem mit der Straßenbahn oder dem Fahrrad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind praktisch direkt vor der Haustür verfügbar.

## Ausstattung Beschreibung

TG-Stellplatz (Doppelparker Nr. 24), Abgeschlossenes Speicherabteil (Nr. 24), Gemeinschaftswaschmaschine & Trockner im UG . Hausreinigung über Hausmeister

## 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



**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)