

Bereits verkauft!  
FR-Zähringen-Thunerweg, attraktive 1  
ZW mit Balkon und neuw. EBK.



Mit uns  
erfolgreich  
verkaufen.  
 0761/8972433  
 m-immobilien.de

FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN

Thuner3

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. 31 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	1
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 6 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	59.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	280,00 €
<b>Freitext Preis</b>	inkl. 1 PKW-Aussenstellplatz
<b>Provision</b>	3,57% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
<b>Kaution</b>	900,00 €
<b>Stellplatzmiete</b>	20,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Netto Kaltmiete</b>	280,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	75,00 €
<b>Warmmiete</b>	375,00 €
<b>Baujahr</b>	1986
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja

## Beschreibung

Erstmals angeboten: Preiswert und innenstadtnah wohnen! Ansprechende 1 ZW in einem hochwertig erstelltem Objekt aus dem Jahr 1985. Laminatfußboden. Herrlicher Balkon mit Blick in eine Garten- und Parkanlage. Neuwertige Einbauküche.

## Lage

Zähringen ist ein Stadtteil von Freiburg im Breisgau und liegt am Fuße der Zähringer Burg im Norden der Stadt. Südlich liegt der Stadtteil Herdern, im Westen der Stadtteil Brühl, nördlich die Gemeinde Gundelfingen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

Die Straßenbahnhaltestelle liegt nur 5 Fußminuten vom Objekt entfernt. Hier erreichen Sie ohne Umsteigen die Innenstadt in nur wenigen Minuten.

Zusätzlich soll im Jahr 2012 die Linie 2 Richtung Gundelfingen (1. Bauabschnitt), Messe Freiburg, Rotteckring erstellt werden. Der 2. Bauabschnitt der Linie 2 ist die Verlängerung von Gundelfingen nach Gundelfingen-Mitte.

Sie können ebenfalls den komfortablen Fahrradweg in die Innenstadt nutzen.

150m vom Haus entfernt verlaufen Bahngleise.

## Sonstige Angaben

Achtung Studenteneltern! Ideal für junges Wohnen, für den Studenten/-in oder Singel von heute! Gute Anbindung zum Universitätsviertel mit der Straßenbahn ohne Umsteigen, oder über einen gut ausgebauten Fahrradweg zur Uni oder Innenstadt.

Diese Lage und Schnitt der Wohnung und die attraktive Bauweise des Hauses machen das Objekt zu einer vorzüglichen Kapitalanlage für wertbewußte Investoren.

Florian Müller Immobilien betreut den Eigentümer schon über Jahre bei der Neuvermietung, wir können Ihnen deshalb ausgesprochen gute Neuvermietungsmöglichkeiten bestätigen. Das Objekt erzielte bei Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt stets eine sehr hohe Anfrage-, Besichtigungs- und Abschlussquote. Eine Kapitalanlage, die hält was Sie verspricht.

Das Objekt ist momentan vermietet. Zum 1.8.11 findet ein Mietwechsel statt und könnte von Eigennutzern selbst bezogen werden. Ebenso können wir das Objekt neu vermietet, an einen bonitätsgesicherten neuen Mieter/-in anbieten. Lesen Sie hierzu, wie wir Sie als Vermieter zusätzlich zur Solvenzprüfung, mit unserer kostenlosen Mietausfallschutzgarantie sichern können.

Mehr Informationen finden Sie hierzu unter [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)

Bei einer Neuvermietung zum 01.08.2011 würde der neue Kaltmietzins 295,- € für die Wohnung, plus 20,-€ für den PKW-Stellplatz betragen.

Laut Wirtschaftsplan für 2012 betragen die umlagefähigen Betriebskosten 65,82 €/Monat und die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten bei 32,66€/Monat.

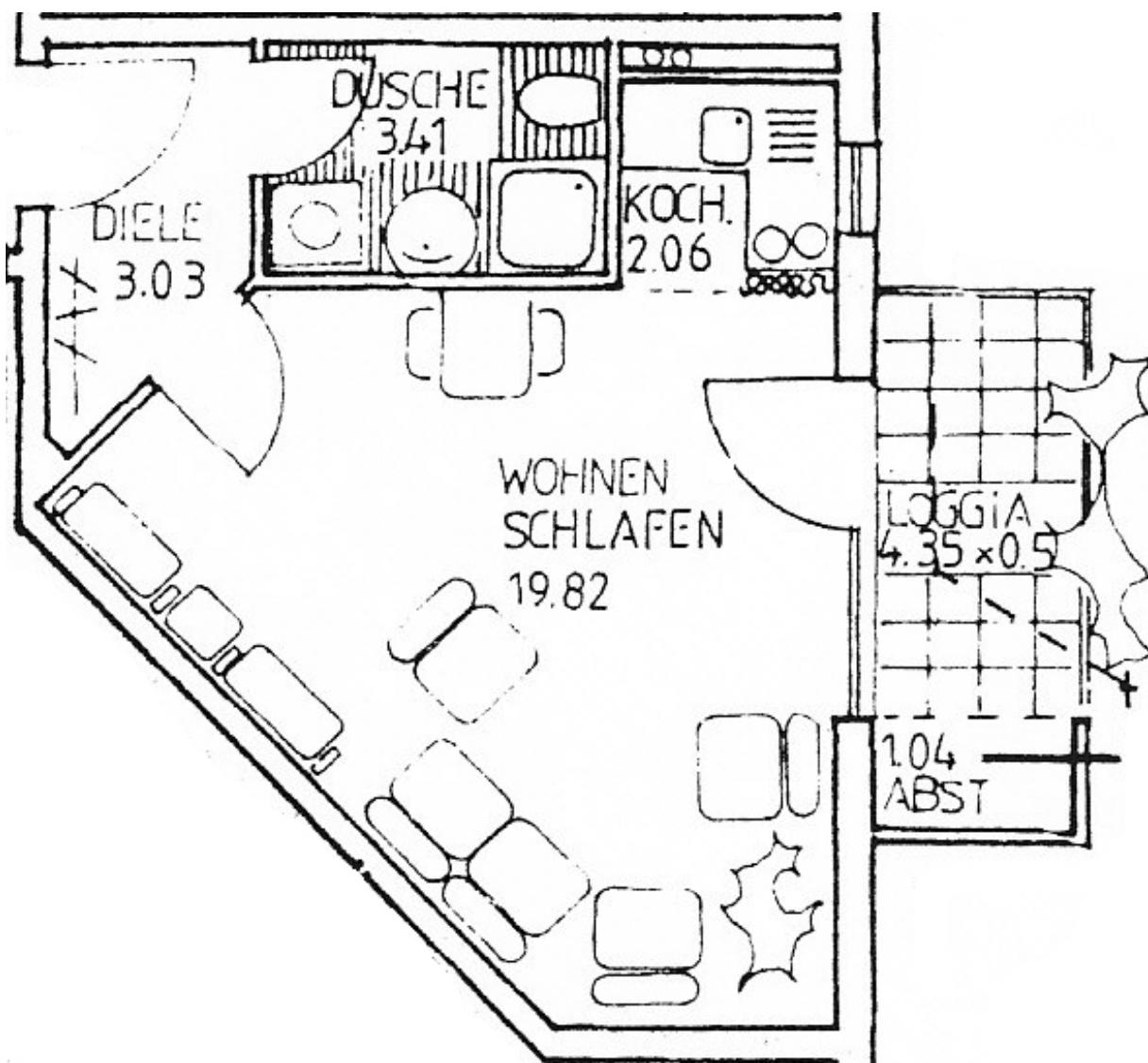
Die Instandhaltungsrücklage der WEG betrug zum 31.12.2010 +39.256,- €

Der Energieverbrauchskennwert liegt mit 156 kWh/(qm\*a) weit unter dem Durchschnitt für Wohngebäude im "grünen" Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf.

## Bildergalerie



## Grundriss\_bearb



**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)