FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

FR- Rieselfeld, Volltreffer für Kapitalanleger! Wo Ihre Mieter gerne wohnen! Komfort 2-Zi-Gartenwhg.



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

WBA8C1Verkauf

79111 Freiburg im Breisgau
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	79111
Land	Deutschland
Ort	Freiburg im Breisgau
Wohnfläche	ca. 60 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkon/Terrassen	2
Kaufpreis	148.000,00 €
Freitext Preis	incl. TG Stellplatz Duplex
Provision	3,57% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
Stellplatzanzahl	1
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Hausgeld	166,00 €
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
Befeuerung	Alternativ
Heizungsart	Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Balkon/Terrasse	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	2 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km

Beschreibung

Gepflegtes modernes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise erstellt. Die angebotene Gartenwohnung bietet viel Sonne und Wohnkomfort und verfügt über einen attraktiven Grundriss mit ansprechender Ausstattung. Der abgeschlossene Flur- und Eingangsbereich bietet Platz für eine große Gaderobe. Desweiteren bietet die Wohnung ein modernes Duschbadezimmer nebst Stellplatz für eine Waschmaschine. Ein schmackhaftes Küchenkonzept der Fa. WIKO-Studio Line lädt Sie zum Essen ein, diese Einbauküche gehört zur Wohnung.
Die Wohnung bietet viel Licht mit teilweise grossen und bodentiefen Glasfensterelementen. Austritt von beiden Zimmern auf beide Terrassen. Auf den Terrassen, mit zwei Gartenanteilen im Sondernutzungsrecht, in Nord/Ost und Süd/West- Ausrichtung, können Sie ausgiebig die schönen Tage im Jahr geniessen und ungestört sonnenbaden. Es geht eben nichts geht über einen tollen Garten zur alleinigen Nutzung.
Das Objekt ist momentan unbefristet vermietet.
Durch die mietvertraglich vereinbarte Staffelmiete erhöht sich der Kaltmietzins zum 01.01.2013 auf 685.- € für die Wohnung, zzgl. 45.-€ für den TG-PKW-Stellplatz.

Laut Wirschaftsplan 2012/2013 betragen die umlagefähigen Betriebskosten 117,42 €/Monat.

Der Mieter leistet z.Zt. eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten i.H.v. 130,00 €/Monat

Laut Wirschaftsplan 2012/2013 betragen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten 48,43 €/Monat.

Das Hausgeld beträgt aktuell 166,00 €/Monat.

Die Instandhaltungsrücklage der WEG betrug zum 31.12.2011 +63.718,77 €

Ab dem 01.01.2013 erzielen Sie voraussichtlich eine Bruttomietrendiete von ca: 5,92% und eine Nettomietrendiete von ca. 5,02% vor Steuern.

Florian Müller Immobilien betreut die Eigentümergemeinschaft schon über Jahre bei der Neuvermietung, wir können Ihnen deshalb ausgesprochen gute Neuvermietungsmöglichkeiten bestätigen. Vergleichbare Wohnungen im Objekt erzielen bei Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt stets eine sehr hohe Anfrage-, Besichtigungs- und Abschlussquote. Eine Kapitalanlage, die hält was Sie verspricht. Zukünftig bei einem Mieterwechsel können wir das Objekt an einen bonitätsgeprüften Mieter/- in neu vermieten. Lesen Sie hierzu auf unserer

Homepage, wie wir Sie als Vermieter zusätzlich zur Solvenzprüfung, mit unserer kostenlosen Mietausfallschutzgarantie sichern können.
Mehr Informationen finden Sie hierzu unter www.m-immobilien.de

Lage

Eine gute Adresse für Ihr Geld. Stadtteil Freiburg Rieselfeld - liebenswert und familienfreundlich - ein Stück Freiburg, in dem sich hochwertiges Wohnen und der Schutz der Landschaft ergänzen und fördern. Vom Waldstreifen entlang der Besanconallee und der Opfinger Straße abgeschirmt, bietet das Rieselfeld abseits von Verkehrstrubel und Lärm einen geeigneten Platz zum Leben. Der Stadtteil ist in kleine Parzellen aufgeteilt, in geschlossene und offene Blockbereiche. Hier bieten großzügige Innenhöfe Spielplätze und nachbarschaftliche Treffpunkte. Durch die abwechslungsreichen Wohnquartiere führen Fußwege quer durch den Stadtteil. Auf ihnen gelangen die kleinsten Mitbewohner sicher in Kindergarten und Schulen. Auf den Straßen im gesamten Stadtteil gilt außerdem Tempo 30 oder es sind Spielstraßen eingerichtet. Auch ohne Auto lässt es sich hier gut leben- per Rad oder Straßenbahn erreicht man die Freiburger Innenstadt in wenigen Minuten. Die Haltestelle liegt 1-2 Fussminuten entfernt. Bäckerei, Supermarkt, Restaurants, Apotheken, Ärzte Fitnesstudio, Friseure, Post, Bank und Einzelhandels-geschäfte direkt um die ”Ecke” gelegen.
Naherholung wird wie überall rings um Freiburg auch hier groß geschrieben. Der nahegelegene Tierpark Mundenhofund bietet in seiner gemütlichen schönen Atmosphäre Erholung für die ganze Familie. Aber auch die gute Anbindung an das Dietenbachgelände mit seinem See oder die Opfinger Badesseen sprechen für diesen Wohnstandort.

Ausstattung Beschreibung

Whg. im EG mit Lift. TG- Duplex- Stellplatz.. Kellerraum mit Licht und Strom. Schliessystem. Eingelassener Wandtresor. Hochwertige Ausstattung der Wohnung.

Der Energieverbrauchskennwert liegt mit 73 kWh/(qm*a) unter dem Durschschnitt für Wohngebäude im ”grünen” Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf.

Das Objekt wird mit kostengünstiger und umweltfreundlicher Fernwärme versorgt. Ihre Vorteile im Überblick:
-Fernwärme wird überwiegend in einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage beigleichzeitiger Stromerzeugung hergestellt. Dadurch wird der CO2-Ausstoßgegenüber getrennter Erzeugung stark gesenkt.

-Keine Kosten für einen eigenen Heizkessel.

-Hoher Wirkungsgrad.

-Keine Stromkosten für einen eigenen Brenner.

-Keine Kosten für Schornsteinreinigung und Abgasüberprüfung.

-Keine Abwärmeverluste durch Rauchgase.

-Auch in Zukunft keine Zusatzkosten bei Verschärfung der Abgasvorschriften.

-Keine Zusatzmaßnahmen und Kosten für Zwangslüftung.

-Geringer Betriebs- und Wartungsaufwand

Sonstige Angaben

*** Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage über das Emailkontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig ablegen. Sie erhalten dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. ***

Es gelten Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien. Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Bildergalerie



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel EBK



Beispiel Schlafzimmer



Hausseite Westansicht



Garten mit Terrasse Süd/West Ansicht



Flur

Bildergalerie



Treppenhaus

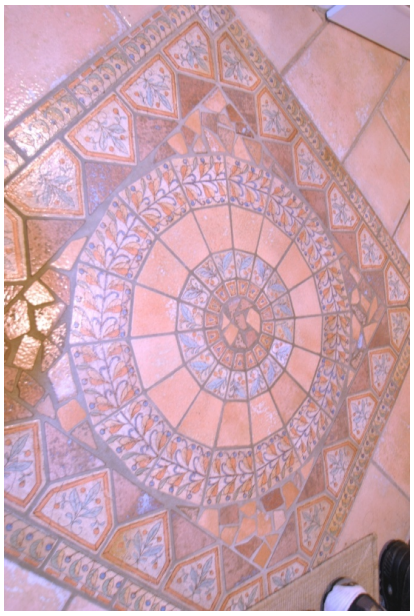


Garten mit Terrasse Nord/Ost Ansicht



Hausrückseite

Bildergalerie



Flur

Grundriss



①	Diele	5,45 m²
②	Schlafen	13,35 m²
③	Bad	4,78 m²
④	Kochen	7,16 m²
⑤	Wohnen	21,39 m²
⑥	Terrasse 2	
⑦	Terrasse 1	

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