

Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage von Zähringen

79108 Freiburg im Breisgau, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 7233



Wohnfläche ca.: **74,74 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **320.000 EUR**





Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage von Zähringen

Objekt ID	7233
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	79108 Freiburg im Breisgau
Wohnfläche ca.	74,74 m ²
Zimmer	2
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1985
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Duplex-Garage, Keller, Laminatboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	461 EUR
Kaufpreis	320.000 EUR





Objektbeschreibung

Das Wohnhaus liegt in Freiburg-Zähringen und zeichnet sich durch die fußläufige Erreichbarkeit vielfältiger Geschäfte von Behörden, Arztpraxen, Banken und gastronomischen Betrieben aus. Bus- und Bahnverbindungen sind innerhalb von 3-4 Gehminuten erreichbar.

Die großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 74,74 m² befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses und ist über das Treppenhaus erreichbar. Durch den Eingangsbereich mit praktischer Garderobennische gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit einer halb-offenen Küche. Der Wohn-/Essbereich bietet einen direkten Zugang auf den Südostbalkon. Das separate Schlafzimmer sowie ein innenliegendes Badezimmer mit einer Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss vervollständigen diese schöne Wohnung. Die Einheit ist mit Rollläden und einer Markise ausgestattet.

Zudem gibt es ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum im Untergeschoss. Im Rahmen des Konzeptes stehen Gemeinschaftsräume und -anlagen in und außerhalb des Wohnhauses zur Nutzung zusätzlich zur Verfügung.

Die Wohnung ist bezugsfrei.

Per Wirtschaftsplan (Gültig ab 01.01.2023) wurden die monatlichen Vorauszahlungen der Hausgeldes auf € 440,00* festgelegt, wovon ca. € 300,00 auf einen Mieter umlagefähig wären. Im Hausgeld ist eine monatliche Zuführung in die Instandhaltungsrücklage in Höhe von € 92,00 enthalten. Die vorhandene anteilige Instandhaltungsrücklage für die Wohnung und den Tiefgaragen-Stellplatz beläuft sich per 01.01.2022 auf ca. € 6.953,12.

Hinweis: An der Decke im Wohnbereich befindet sich ein getrockneter Wasserfleck von der Terrasse der Wohnung darüber im Dachgeschoss. Die Schadensursache wurde bereits ermittelt und wird aktuell behoben.

Energiedaten: Verbrauchsausweis, BJ 1985, Erdgas+Solar, 139 kWh/(m²*a), Klasse E

Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie im Vorfeld darüber informieren, dass wir vor jeder Besichtigung eines unserer Immobilienangebote eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einen Kapitalnachweis zum Kauf der Immobilie benötigen.

Lassen Sie sich von Herrn Petersen durch diese attraktive Immobilie führen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	07.08.2018
Gültig bis	07.08.2028





Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1985
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D





Lage

Freiburg-Zähringen – Standort mit hoher Lebensqualität

Die alte Universitätsstadt Freiburg ist die Hauptstadt des Regierungsbezirks Südbaden und bedeutendste Stadt des südlichen Schwarzwaldes. Mit der mittelalterlichen Altstadt, dem gotischen Münster, der großzügigen Fußgängerzone und den berühmten "Freiburger Bächle" zählt Freiburg zu einer der schönsten Städte Deutschlands. Theater und Konzerte, Ballett, Ausstellungen und Galerien sowie die reizvolle Umgebung machen die bunte und abwechslungsreiche Palette Freiburg komplett.

Das Objekt liegt im Freiburger Norden, im schönen Stadtteil Zähringen.

Zähringen bietet aufgrund seiner attraktiven Lage zwischen der Innenstadt und den nördlichen Vororten von Freiburg zahlreiche Vorteile. Das Viertel ist bestens an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn und Zugverbindung) angebunden und verfügt über eine gute lokale Infrastruktur. Vor Ort finden sich Schulen und Kindergärten, eine Seniorenwohnanlage, Ärzte, Banken und Apotheken, öffentliche Einrichtungen, ein buntes Vereinsleben, Sportplätze, mehrere Geschäfte, einige Restaurants und vieles mehr. Zum sportlichen Ausgleich im Grünen - egal ob Joggen, Walking oder Radfahren - oder einfach nur um mal richtig zu entspannen und tief durchzuatmen, laden die vielen Waldwege rund um die Zähringer Burg ein.





Berner15_Immobilienmakler Freiburg (6 von 42)



Eingangsbereich mit praktischer Nische



Essbereich mit möglichem Zugang zur Küche



Blick in den Wohn-/Essbereich



Lichtdurchfluteter Wohnbereich



Blick in die Wohnung





Küche mit Fenster



Südostbalkon mit Sonnenmarkise



Berner15_Immobilienmakler Freiburg (42 von 42)



Schlafzimmer



Badezimmer mit Duschbadewanne



Treppenhaus



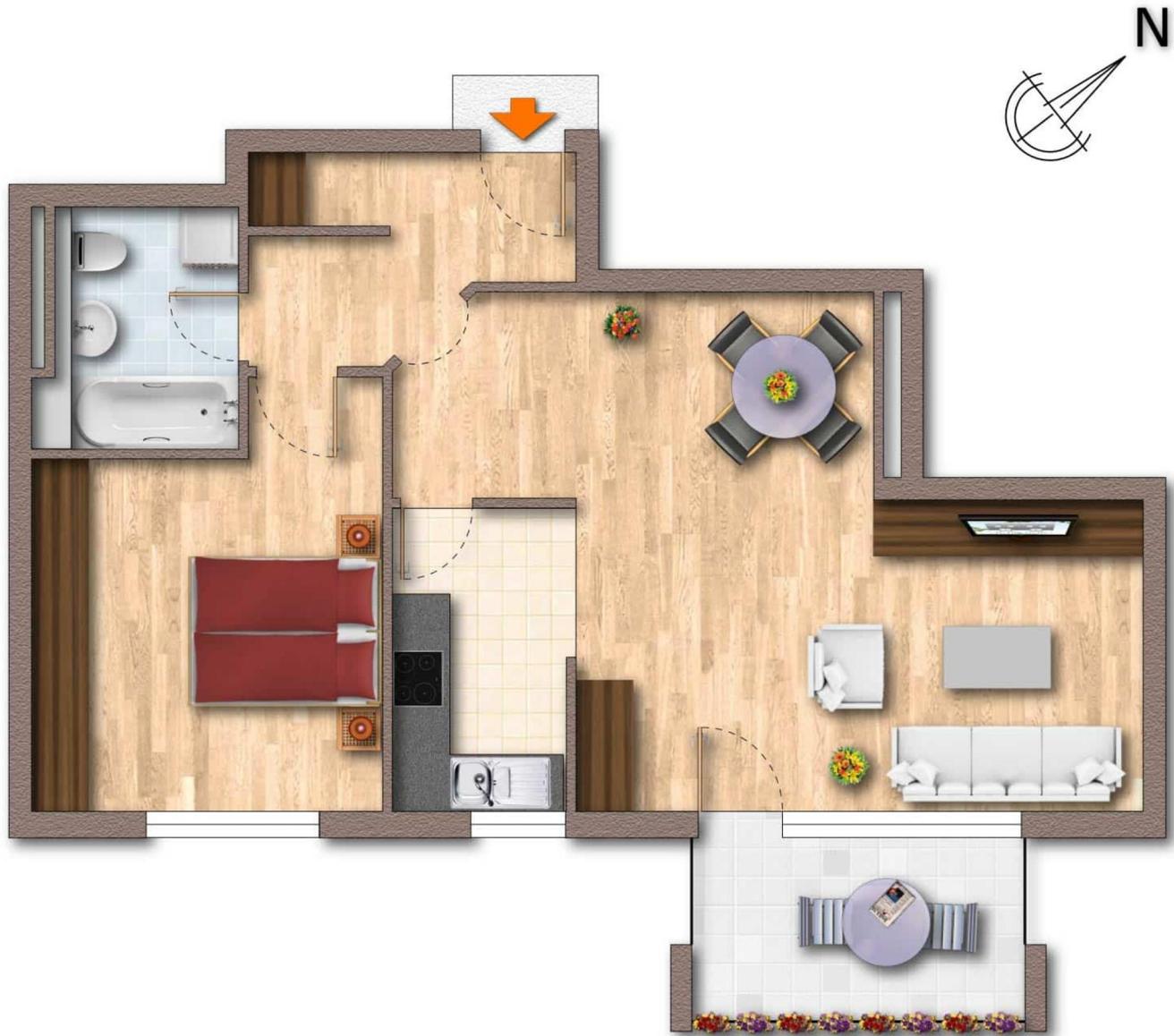


Hausansicht



Grundriss

Grundriss der Wohnung



Grundriss

Umgebungsplan

