



Objektnummer 2857

Freiburg - Freiwerdende 1,5 Zi. Wohnung, 3. OG mit Balkon, inkl. Ebk

Eckdaten

Kaufpreis
Hausgeld
Provision
Courtagehinweis

179.000,00 €

172,74 €

3,57% inkl. MwSt.

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) wird dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrag) als Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zugerechnet. Die Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. Alle Angaben sind ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem Auftraggeber im Alleinauftrag handeln, zur Verfügung gestellt worden sind. inkl.

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

Wohnfläche	42,0 m²
Anzahl Zimmer	1,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Anzahl der Wohneinheiten	59,0
Teilbar ab	42,0 m²
Baujahr	1963
Zustand	Gepflegt
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, Offen
Bodenart	Laminat, Linoleum
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl, Dezentrales Warmwasser
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Ost
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	
Rolladen	
Dachform	Satteldach

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.09.2028
Energiekennwert	117,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja

Objektbeschreibung

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

Lage

Die Wohnung befindet sich im Freiburger Stadtteil Herdern, im Stadtbezirk Neuburg. Die Lage verbindet ein angenehm ruhiges und grünes Wohnumfeld mit der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt. Herdern zählt mit seinen gewachsenen Wohnstraßen, dem hohen Grünanteil und der Mischung aus historischer Architektur, kleinen Geschäften und Cafés zu den besonders gefragten Freiburger Wohnlagen. Gleichzeitig sind die Freiburger Altstadt, die Universität, das Institutsviertel sowie das Universitätsklinikum gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich im näheren Umfeld. Auch mit dem Fahrrad lassen sich die zentralen Bereiche Freiburgs komfortabel erreichen. Damit bietet die Lage eine überzeugende Kombination aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und hoher Wohnqualität – ideal für Berufstätige, Studierende, Pendler sowie Kapitalanleger.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1,5-Zimmer-Wohnung überzeugt auf rund 42 m² Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss und einem angenehm hellen Wohnambiente. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, der durch die räumlich abgesetzte Schlafnische eine klare Gliederung erhält. Auf diese Weise entsteht ein komfortabler Rückzugsbereich, ohne die Offenheit des Wohnraums einzuschränken. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den Blick in die grüne Umgebung.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und für einen kleinen Essbereich. Vom Wohnraum aus gelangt man auf die geschützte Loggia, die mit ihrem Blick ins Grüne einen attraktiven Platz für entspannte Stunden im Freien schafft. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein Flur verbindet die einzelnen Bereiche der Wohnung und unterstreicht die funktionale Raumaufteilung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 580 EUR. Aufgrund einer bereits bestehenden Mietaufhebungsvereinbarung wird die Einheit spätestens innerhalb von zwei Jahren bezugsfrei. Dadurch eignet sich das Angebot sowohl als Kapitalanlage mit laufenden Einnahmen als auch für Käuferinnen und Käufer, die perspektivisch eine Eigennutzung planen.



Wir leben unsere Leidenschaft

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über zahlreiche bereits erfolgte Modernisierungen. Das Badezimmer wurde im Jahr 2008 renoviert und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Seit diesem Zeitpunkt erfolgt auch die Warmwasseraufbereitung elektrisch. Die Heizungsanlage des Gebäudes stammt aus dem Jahr 2009. Im Jahr 2020 wurden dreifach verglaste Fenster eingebaut, die zu einem verbesserten Wärme- und Schallschutz beitragen. Ergänzend wurde der Speicherboden des Hauses gedämmt.

Im Wohn- und Schlafbereich ist ein pflegeleichter Laminatboden verlegt. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und verfügt über eine nach außen geführte Küchenabluft. Neben einem eigenen Kellerabteil gehört auch ein separates Speicherabteil zur Wohnung. Für Fahrräder steht den Bewohnerinnen und Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.

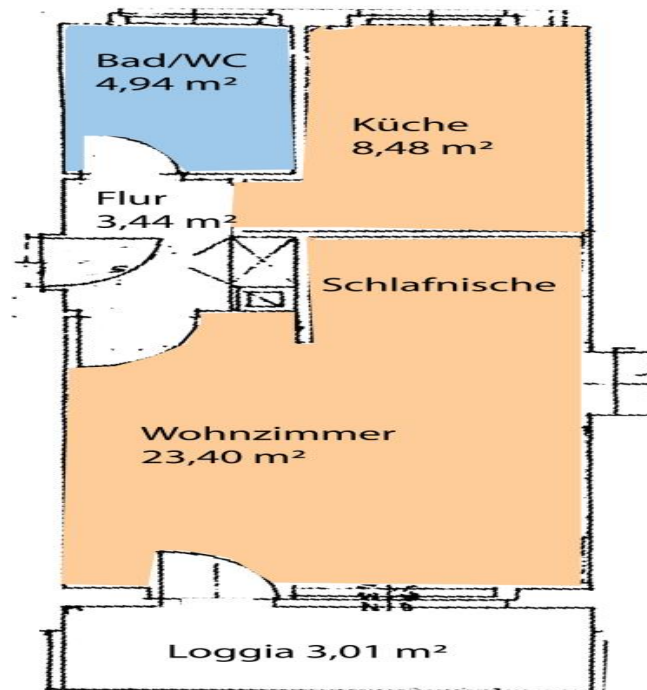
Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 59 Wohneinheiten. Nach den vorliegenden Angaben besteht eine Instandhaltungsrücklage von rund 710.000 EUR, die eine solide Grundlage für zukünftige Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum darstellt. Der Energieausweis weist einen Energieverbrauch von 117 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse D aus.

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft



Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de