



Objektnummer 2694

Freiburg - Freie Maisonette mit 2 Zimmern, Balkon, inkl. Küche, Stellplatz und Keller nahe Uniklinik

Eckdaten

Kaufpreis
Hausgeld
Provision
Courtagehinweis

479.000,00 €

162,00 €

3,57% (inkl. MwSt.) inkl. MwSt.

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu Maklergebühren 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	83,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	2,0
Anzahl der Wohneinheiten	32,0
Teilbar ab	83,0 m²
Baujahr	1956
Zustand	MODERNISIERT
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Offen
Bodenart	Stein, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuern	Gas, Solar
Stellplatzart	Freiplatz
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Südwest
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	
Dachform	Satteldach
Dachboden	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.03.2030
Energiekennwert	65,00 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



Lage

Der beliebte Stadtteil Stühlinger liegt mit seinen rund 18.200 Bewohnern auf der Westseite des Freiburger Hauptbahnhofs. Er gilt nicht zuletzt wegen seiner gründerzeitlich geprägten Atmosphäre und seiner hohen Durchdringung mit Gastronomie und Kleingewerbe als das Freiburger "Bohème-Viertel". Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte aller Art befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In den letzten Jahren wurden hier viele Häuser aufwendig saniert, so dass ganze Straßenzüge in neuem Glanz erscheinen.

Die gewachsenen Strukturen dieses historischen Stadtteils münden in das Freiburger Bahnhofsareal, das durch die völlige Neugestaltung in den vergangenen Jahren eine erhebliche Aufwertung erfahren hat. Die Anbindung an den ÖPNV ist vorzüglich. Drei der vier Freiburger Straßenbahnlinien führen durch den Stühlinger; Buslinien vervollständigen das Angebot. Haupt- und Busbahnhof liegen in unmittelbarer Reichweite, so dass der Stühlinger eigentlich der ideale Stadtteil für autofreies Wohnen ist.

Objektbeschreibung

Diese freie, helle 2-Zimmer Maisonette Wohnung befindet sich in einem im Jahre 2009 kernsanierten, 5-geschossigem Mehrfamilienhaus im Herzen des Freiburger Stühlinger. Die umgesetzten, umfänglichen Baumaßnahmen bezogen sich auf den kompletten Neuaufbau dieses Dachgeschosses mit Dämmung, Fenstern, Heizanlage (Gaszentralheizung Niederenergiebrennwerttherme) kombiniert mit Solarthermie (Warmwasser und Heizungsunterstützung durch Sonnenenergie), Neuverlegung aller Rohr und Elektroleitungen innerhalb des DG (Neubau) sowie die gesamte Neuausstattung aller Dachgeschosswohnungen zum Erstbezug 2009.

Ebenso wurden im Jahre 2009 alle Wohnungen aus dem Bestand (EG-3.OG / Baujahr 1953) kernsaniert und neu ausgestattet mit neuen Bädern, neuem Bodenaufbau, Elektroinstallation und Anschluss an die neue Heizanlage.

Das gesamte Haus ist mit Vollwärmeschutz und Isoglasfenstern in Kunststoffrahmen sowie einer neuen Balkonanlage auf der Südwestseite ausgestattet.

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage der WEG beträgt zum 31.12.2023 ca. EUR 52.000,- mit einem Wohnungsanteil von ca. EUR 1.700,-

Ausstattung

Freie 2-Zimmer Maisonette Wohnung

Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Offene, helle Küche inkl. Küchenzeile

Schlafzimmer im Dachspitz mit zwei großen Dachliegefenstern

Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Süd-Balkon

Alle Wohnräume mit Laminat ausgelegt, das Badezimmer modern gefliest

Kellerabteil

PKW-Außenstellplatz

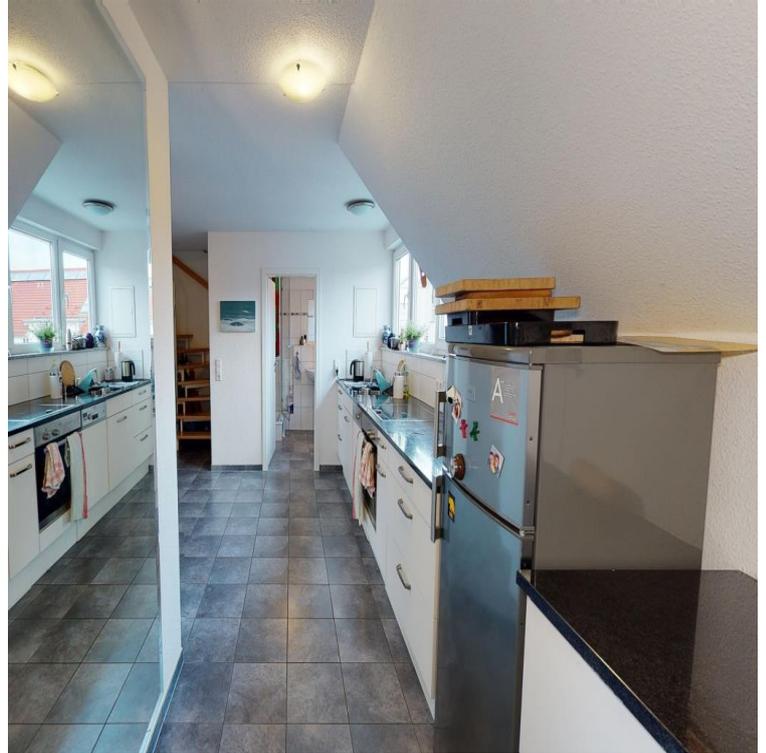
Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

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



Sonstiges

**EUR 467.000,- Kaufpreis Wohnung
zzgl. Pkw-Außentellplatz zu EUR 12.000,-
Gesamtkaufpreis = EUR 479.000,-**

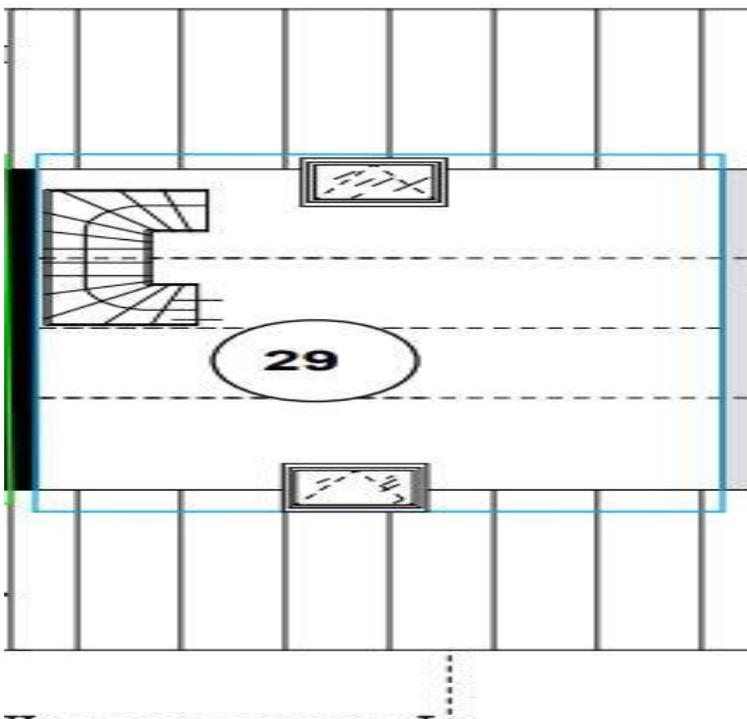
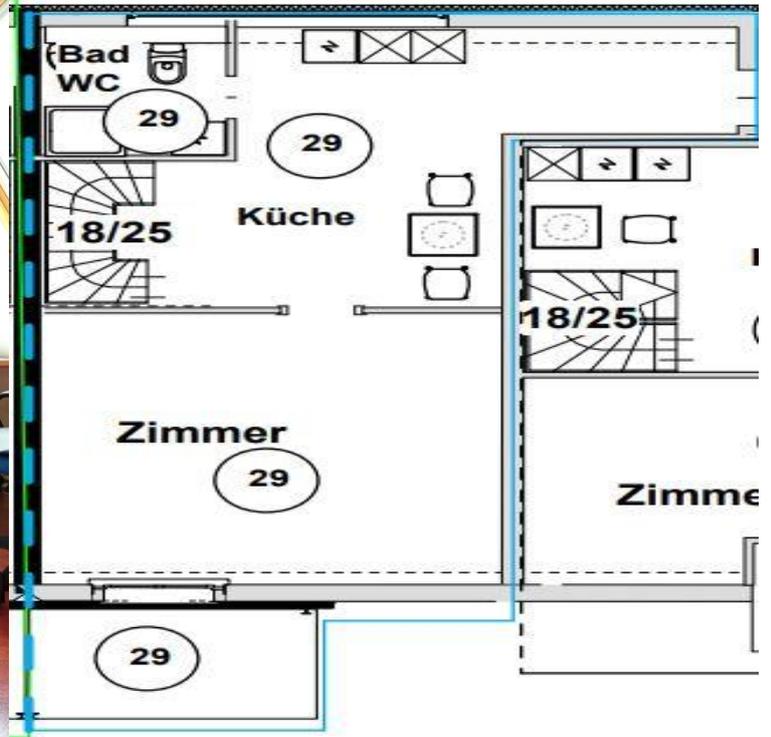


Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

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