



Objektnummer 2776

Freiburg - Schöne 1-Zimmer Wohnung im 1.OG mit Loggia, inkl Keller im Herzen Freiburgs

Eckdaten

Kaufpreis
Hausgeld
Provision
Courtagehinweis

276.000,00 €

216,00 €

3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt.) nach § 10 Abs. 1 Nr. 14 BGB. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 50 %) und basieren auf den Informationen des Auftraggebers.

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	48,0 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	28,0
Teilbar ab	48,0 m²
Baujahr	1953
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Fenster
Bodenart	Stein, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befeuern	Gas, Solar
Fahrstuhl	Personen
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	
Rolladen	
Dachform	Satteldach

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.06.2034
Energiekennwert	64,50 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja

Objektbeschreibung

Lage

Diese charmante Immobilie befindet sich in einer äußerst zentralen Lage, in unmittelbarer Nähe zur Freiburger Universitätsklinik und dem Hauptbahnhof, was sie zu einem idealen Standort macht. Im lebendigen und gewachsenem Wohngebiet, wie dem Freiburger Stühlinger hat sich zu einer der beliebtesten Wohngegenden Freiburgs entwickelt. In den letzten Jahren wurden hier viele Häuser aufwendig saniert, so dass ganze Straßenzüge in neuem Glanz erstrahlen. Hier finden Sie alle **Geschäfte des täglichen Bedarfs praktisch direkt vor der Haustüre. Die Freiburger Innenstadt ist in nur 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.**

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

Objektbeschreibung

Diese charmante, vermietete 1-Zimmer-Wohnung im 1.OG bietet Kapitalanlegern eine attraktive Möglichkeit, in eine wertstabile Immobilie mit gesicherter Mieteinnahme zu investieren.

Mit einer Wohnfläche von ca. 48 m² überzeugt die Wohnung durch ihre kompakte Raumaufteilung, die für Singles oder Paare ideal geeignet ist.

Der sehr großzügige, helle Wohn-/ Schlafbereich ist über den Flur zugänglich und mit einem Einbauschränk ausgestattet. Die kleine Wohnküche verfügt über eine hochwertige Einbauküche und grenzt an die Loggia in Westausrichtung.

Das helle Badezimmer mit Fenster ist modern gehalten und mit einer Dusche, einem Handwaschbecken, einem WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

*Das Haus wurde im Jahre 2012 / 2013 umfänglich renoviert:
Neuer Aufzugsanbau, neues Dach mit Solarthermie (Warmwassergewinnung durch Sonnenenergie) und vieles mehr.
Nahezu alle Wohnungen wurden in dieser Zeit ebenfalls umfänglich Renoviert und neu ausgestattet mit:
Neuem Parkett, neuen Fliesen in Bad und Küche, neuen Sanitärgegenstände, neuer Elektroinstallation, neuem Estrich auf Dämmelage.*

Die Energieeffizienzklasse des Hauses ist B.

Ein Kellerraum bietet noch mehr Stauraum und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist gut und sicher seit Jan. 2017 an eine sehr ordentliche Mieterin vermietet. Die monatliche Kaltmieteinnahme beträgt, nach einer im April 2024 erfolgten Mieterhöhung, insgesamt 572,12 EUR zuzüglich 115,- EUR Nebenkosten.

Aktuell beträgt die anteilige Instandhaltungsrücklagen ca. 1.740,00 Euro.

Ausstattung

*Ein großzügiges Wohn-/ Schlafzimmer
Duschbad mit Fenster, Handwaschbecken und WC
Küche mit Zugang zur Loggia
Biodesignboden Vinyl in allen Wohnräumen und dem Flur
Helle Fliesen in Bad und Küche
Vliestapete mit weißem Farbanstrich
Iso-Glas Fenster im Kunststoffrahmen
Vollwärmeschutz
Kellerabteil*

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

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



Sonstiges

Eine Besichtigung ist frühestens in der ersten Juni-Woche möglich.



Grundriss 1.0G

