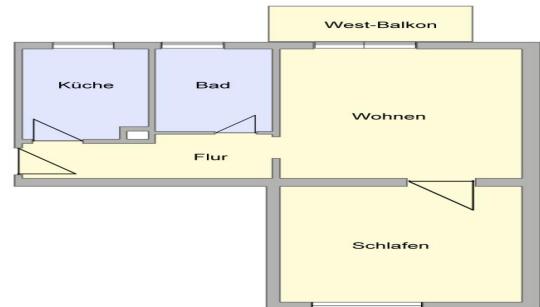


# Wir leben unsere Leidenschaft



Objektnummer 2784

## **Freiburg - Vermietete 2 Zimmer Wohnung im 2.OG, mit Balkon , Freiburg Stühlinger**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>229.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>181,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Courtagehinweis</b>	<b>Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt.) auf Basis des Kaufpreises. Die Provisionsberechnung erfolgt nach dem BGB. ( Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 50% der Bruttogebühr. )</b>

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)

# Wir leben unsere Leidenschaft

<b>Wohnfläche</b>	<b>51,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>12,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>51,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1961</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nordwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>

## Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.02.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>121,50</b>

## Objektbeschreibung

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)

# Wir leben unsere Leidenschaft

## Lage

Dieses Objekt, in unmittelbarer Nähe des Freiburger Zentrums, der Universitätsklinik und dem Hauptbahnhof, bietet die ideale Standortsituation.

In dem gründerzeitlich um 1900 geprägten und gewachsenen Wohngebiet "Freiburg Stühlinger" finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sozusagen vor der Haustür. Die Freiburger Innenstadt ist zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen, ebenso der Bahnhof und die Universität.

In den letzten Jahren wurden hier viele Häuser sehr aufwendig saniert, so dass ganze Straßenzüge in neuem Glanz erstrahlen. So hat sich der Stadtteil Stühlinger zu einer der beliebtesten Wohngegenden Freiburgs entwickelt.

Schulen und Kindergärten sind ebenso sehr gut fußläufig zu erreichen.

## Objektbeschreibung

Die gepflegte, vollunterkellerte Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten im Haus Nr. 67 wurde als 5-geschossiges Gebäude in Massivbauweise erstellt.

Die hier angebotene 2-Zimmer Wohnung ist aufgeteilt in einen behaglichen Wohn-/ Essraum mit Zugang zum Nordwestbalkon, einem Schlafzimmer mit Blick in den ruhigen Innenhof, einer Küche, integriert mit einer Küchenzeile samt Elektrogeräten. Das im Jahr 2010 renovierte Tageslichtbad mit Duschwanne, Handwaschbecken, Handtuchheizung und WC bietet zudem genug Platz für eine Waschmaschine. Jeder Raum, bis auf das Schlafzimmer, ist vom Flur aus zugänglich. Alle Räumlichkeiten haben ein Fenster, sind somit hell und lichtdurchflutet.

Mit einer Wohnfläche von 51 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet sich diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine hervorragende Gelegenheit. Die umfassende Sanierung des Gebäudes im Jahr 2009, inklusive Vollwärmeschutz, sowie die Modernisierung der Wohnung im Jahr 2010 gewährleisten zeitgemäßen Wohnkomfort.

Eine attraktive Lage mit solider Ausstattung und stellt somit eine lohnende Investition dar. Ob als Kapitalanlage oder als gemütliches Eigenheim – dieses Angebot sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

Selbstverständlich verfügt diese Wohnung auch über einen eigenen Kellerraum.

Die Wohnung ist seit März 2010 unbefristet vermietet.

Die Mieteinnahmen (kalt) belaufen sich, seit einer Mieterhöhung im Sep. 2024, auf 540,- EUR im Monat zzgl. 90,- EUR NK.

## Wir leben unsere Leidenschaft

### Ausstattung

- vermietete 2 Zimmer Wohnung im 2.OG, ohne Aufzug, mit einem gr. Nordwestbalkon
- Modernes Tageslichtbad mit Duschwanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluß
- Einheitlicher Parkettboden, Dielenoptik, im Wohn- und Schlafzimmer, Küche sowie dem Flur
- Das Badezimmer ist mit Bodenfliesen in einer warmen Terracotta-Optik gestaltet. Eine Wand wurde aufwendig mit Mosaikfliesen gestaltet, die perfekt auf den Boden abgestimmt sind und dem Raum ein elegantes und stilvolles Erscheinungsbild verleihen.
- Gasheizung dezentrale Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Sanierung Gebäude im Jahr 2009 (inkl. Vollwärmeschutz)
- Modernisierung der Wohnung im Jahr 2010
- Gr. Kellerabteil inkl.
- **Mietverhältnis besteht seit März 2010 zu einer aktuelle Kaltmiete von 540,- Euro monatlich + 90,- Euro NK**

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)