



**Verkauft - bitte nicht mehr anrufen!**



Ihr Ansprechpartner



W. Kucera

## Allgemein:

Objektnr. extern:	2025-583	Nutzungsart:	Anlage
Vermarktungsart:	Kaufen	Objektart:	Wohnung (Etage)
Ort:	79117 Freiburg im Breisgau	Wohnfläche:	55,52 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	6,00 m <sup>2</sup>	Vermietbare Fläche:	55,52 m <sup>2</sup>
Etage:	1	Anzahl Zimmer:	2,0
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Gepflegt
Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.		

## Preise:

Kaufpreis:	295.000,00 €	IST-Miete:	7.704,00 €
Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.		



## **Energiepass:**

<b>Art des Ausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2027-08-01
<b>Baujahr:</b>	2000	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Energieverb.-Kennwert:</b>	106.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## **Ansprechpartner:**

<b>Name:</b>	Wilfried Kucera	<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1
<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen	<b>Telefon:</b>	00497641954990
<b>E-Mail:</b>	kucera@kern-immobilien.de		

## **Infrastruktur:**

## **Objektbeschreibung:**

HIER FINDEN SIE IMMER EINEN MIETER!

Willkommen in der charmanten Stadt Freiburg im Breisgau! Diese gepflegte Etagenwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause in zentraler Lage.

Die Wohnung verfügt über zwei einladende Zimmer, darunter der große und sehr helle Wohnbereich, der Ihnen einen ruhigen Rückzugsort bietet. Die Böden sind mit Laminat versehen, was der Wohnung einen zeitgemäßen und gemütlichen Charakter verleiht. Das Badezimmer ist praktisch gestaltet und rundet das stimmige Wohnkonzept ab.

Ebenso schön ist der kleine Balkon. Hier können Sie die frische Luft genießen und in Ruhe entspannen. Überhaupt: So nah am pulsierenden Leben und doch so ruhig - das liegt daran, dass das Mehrfamilienhaus im Jahr 2000 in hinterer Baureihe entstanden ist.

Die Wohnung ist seit 2020 vermietet, die monatliche Kaltmiete beträgt seit 01.09.2025 inklusive einem Tiefgaragen-Stellplatz gute 692 € pro Monat. Dieser Tiefgaragen-Stellplatz ist für zusätzlich 25.000 € zu erwerben. Das Hausgeld beträgt 320,00 € monatlich und beinhaltet die Kosten für die Instandhaltung und Pflege der Wohnanlage.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit - kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

## **Lage:**

ATTRAKTIVE LAGE!

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden von Freiburg im Breisgau, eingebettet im malerischen Südwesten Deutschlands. Diese Region zeichnet sich durch eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Erholung aus. Gelegen in einem gut erschlossenen Stadtteil, genießen Bewohner den Vorteil einer hervorragenden Infrastruktur, die alle wichtigen Annehmlichkeiten in greifbarer Nähe bietet.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für den täglichen Bedarf und kulinarische Entdeckungen. Der Stadtteil bietet zudem eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass das pulsierende Stadtzentrum von Freiburg schnell und unkompliziert zu erreichen ist.

In unmittelbarer Umgebung laden grüne Parks und Naherholungsgebiete wie der wunderbare Schwarzwald zu entspannenden Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Diese Lage ist ideal für all jene, die die Ruhe der Natur schätzen und gleichzeitig die Vorzüge urbanen Lebensstils nicht missen möchten. Freiburg im Breisgau selbst ist bekannt für sein charmantes Altstadtflair, seine kulturelle Vielfalt und seine hervorragenden Bildungsmöglichkeiten, was diese Lage umso attraktiver macht.

## Ausstattung:

GEPFLEGT!

- Laminatboden
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss
- doppelt verglaste Holz- und Aluminium-Fenster mit Außen-Rollläden, teilweise elektrisch
- Zentralheizung Gas aus 2022
- Balkon vorhanden
- eigener Kelleranteil
- ein Tiefgaragen-Stellplatz für zusätzlich 25.000 €

## Sonstiges:

DAS IST NICHT DIE PASSENDE IMMOBILIE?

Wir helfen Ihnen bei der Suche: [www.kern-immobilien.de/login](http://www.kern-immobilien.de/login)

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Finden Sie Ihren Wunschkäufer bei uns unter:

[www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte](http://www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte)

## Bilder

WOHNBEREICH!



KÜCHE!



BADEZIMMER!



SCHLAFZIMMER!



BALKON!



DIE UMGEBUNG!



VOGEL-PERSPEKTIVE!



GRUNDRISS!

