

Freiburg im Breisgau / Zähringen

# Ideale Kapitalanlage: 1-Zimmer-Apartement mit separater Küche, Terrasse und eigenem Gartenanteil

Objektnummer: 24022028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022028
Wohnfläche	ca. 36,55 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1985

Kaufpreis	180.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,27 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 36,55 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines Hauses im Jahr 1985 in Zähringen. Die Immobilie befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2016 modernisiert. Eine Terrassensanierung wurde 2023 von der Eigentümergemeinschaft umgesetzt. Der Zugang zum Objekt befindet sich aufgrund der steigenden Hanglage ein Stockwerk überliegend. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, in der sich alle erforderlichen Geräte befinden. Eine Dunstabzugshaube ist ebenfalls vorhanden und könnte noch installiert werden. Der gepflegte Laminatboden im Wohnbereich sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und ist mit zeitlosen Fliesen versehen. Ein Waschmaschinenanschluss ist dort ebenfalls vorhanden. Des Weiteren verfügt die Wohnung über eine praktischer Abstellkammer, die sich direkt neben der Eingangstüre befindet. Diese eignet sich ideal für alle möglichen Haushaltsgegenstände. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der westlich ausgerichtete Gartenanteil, der den Bewohnern die Möglichkeit bietet, im Grünen zu entspannen und die frische Luft zu genießen. Die überdachte und mit Steinplatten belegte Terrasse rundet das Outdoor-Paket mit Beleuchtung und eigenem Stromanschluss ab. Der zugehörige Kellerraum liegt gegenüber der Wohnung und bietet zusätzliche Nutzfläche. Seit Oktober 2021 ist die Wohnung an einen zuverlässigen Mieter für 650,00 € zuzüglich 250,00 € Nebenkosten vermietet. Aufgrund der Staffelung im Mietvertrag erhöht sich die Miete ab 01.11.2024 auf 670,00 €, was eine tolle Rendite verspricht. Aktueller Jahreskaltmietertrag: 7.800,00 € Ertrag ab 01. November 2024: 8.040,00 € Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 25 Einheiten. Das Hausgeld beträgt 211,00 € pro Monat. Davon sind ca. 126,00 € auf den Mieter umlegbar. Die Rücklage beträgt zum 31.12.2022 ca. 110.000,00 €, wovon ca. 3.200,00 € anteilig auf die Wohnung fallen. Insgesamt bietet diese Wohnung eine praktische Raumaufteilung und eine angenehme Ausstattung, die ideal für Singles oder Paare ist. Die Wohnung eignet sich sowohl als Eigennutzung als auch als Anlageobjekt. Ein Besichtigungstermin ist gerne in Absprache mit dem Mieter möglich.

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Ausstattung und Details

- Küche mit Einbauküche
- überdachte Terrasse mit Beleuchtung und eigenem Stromanschluss
- eigener Gartenanteil
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- gepflegter Laminat im Wohnbereich
- neutrale Fliesen im Badezimmer
- praktische Abstellkammer mit Wandregal
- großzügiger Kellerraum als zusätzliche Nutzfläche auf gleichem Stockwerk

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Alles zum Standort

Dieses charmante Objekt befindet sich im beliebten Freiburger Stadtteil Zähringen, welcher durch seine ruhige und zugleich stadtnahe Lage besticht. Die Gegend zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine direkte Verbindung zur Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen Freiburgs. Auch die Autobahn A5 ist schnell zu erreichen, was eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz garantiert. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Auch mehrere Sportvereine und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe zu finden. Zähringen verfügt zudem über ein breites kulturelles Angebot. Verschiedene Restaurants, Cafés und Bars laden zum Verweilen ein und bieten eine kulinarische Vielfalt.

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 25 Einheiten. Die Rücklage beträgt zum 31.12.2022 ca. 106.000,00 €, wovon ca. 3.200,00 € anteilig auf die Wohnung fallen.

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)