

Freiburg im Breisgau / Zähringen

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

Property ID: 24022028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 36,55 m² • ROOMS: 1

Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

At a glance

Property ID	24022028	Purchase Price	180.000 EUR
Living Space	ca. 36,55 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,27 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2016
Rooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 6 m ²
Year of construction	1985	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

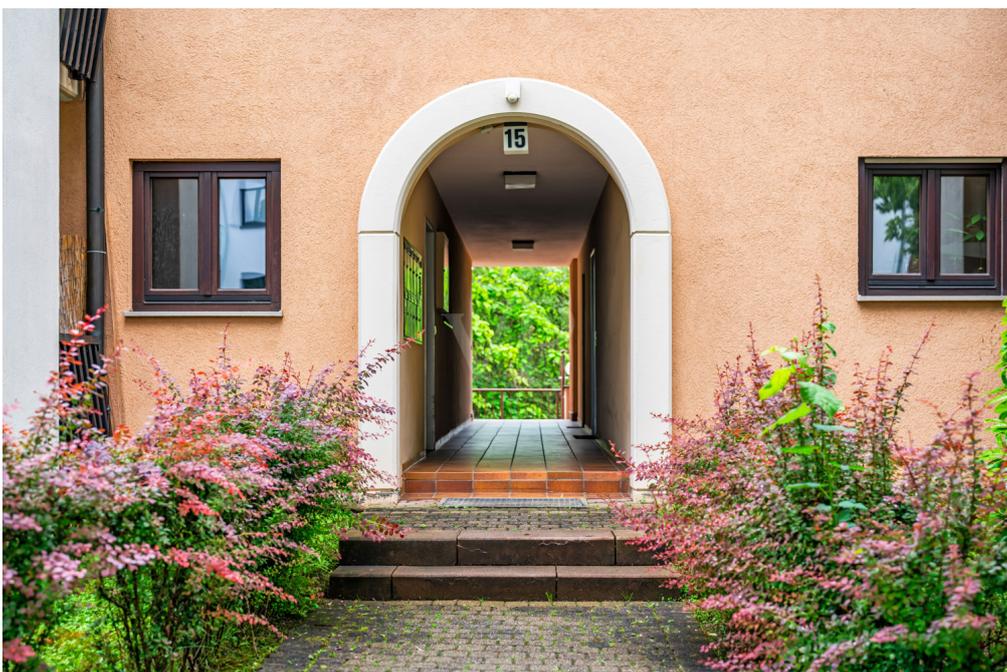
Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	116.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

The property



Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

The property



Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

The property



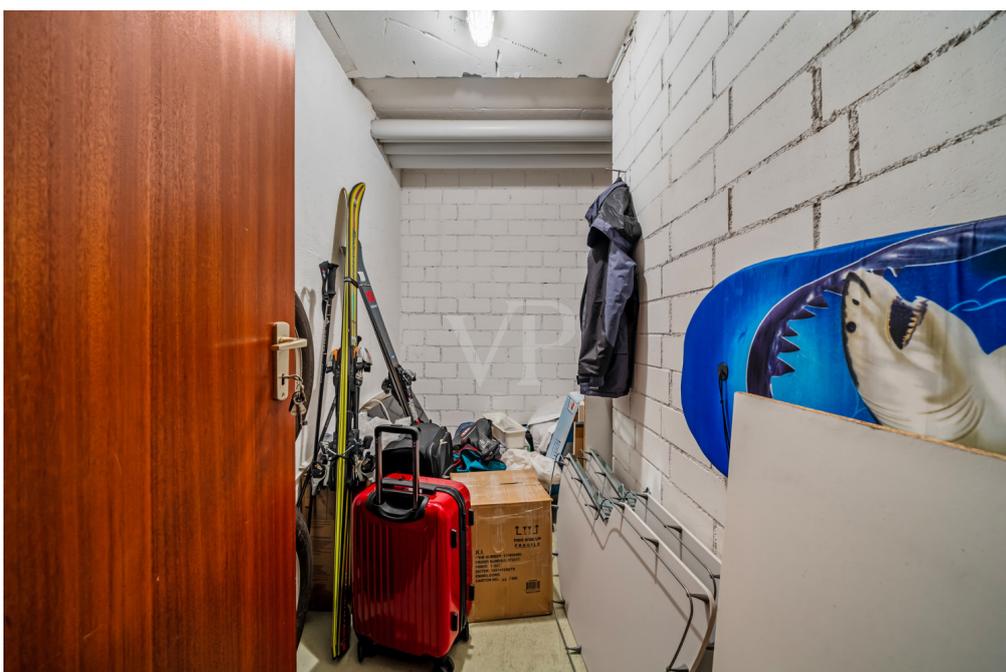
Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

The property



Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

The property



Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

A first impression

Die gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 36,55 m² 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.

Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

Details of amenities

- 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

Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

All about the location

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.

Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kWh/(m²*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.

Property ID: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Sacher & Johanna Stritt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com