



Objektnummer 2741

**Freiburg - schöne 2 Zimmer Wohnung im 2.OG, im Jahr 2009 saniert, super Lage, vermietet**

## **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Hausgeld**  
**Provision**  
**Courtagehinweis**

**269.000,00 €**

**152,78 €**

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

**Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt.) nach § 612 Abs. 1 BGB. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 1,785 %). Die Provisionen sind zu 50 % von der Gewährung 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](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>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

### 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 Haustüre. 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.**

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

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



## Objektbeschreibung

*Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Freiburger Stadtteil Stühlinger bietet mit einer Wohnfläche von 51 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung 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.*

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

*Die Wohnung ist aufgeteilt in einen hellen Wohn-/ Essraum mit Zugang zum Nordwestbalkon, einem Schlafzimmer, einer Küche, integriert mit einer Küchenzeile sowie ein Tageslichtbad mit Duschwanne, Handwaschbecken und WC. Jeder Raum, bis auf das Schlafzimmer ist vom Flur aus zugänglich. Alle Räumlichkeiten haben ein Fenster, sind somit hell und lichtdurchflutet.*

*Die Wohnung selbst ist in einem gemalerten Zustand.*

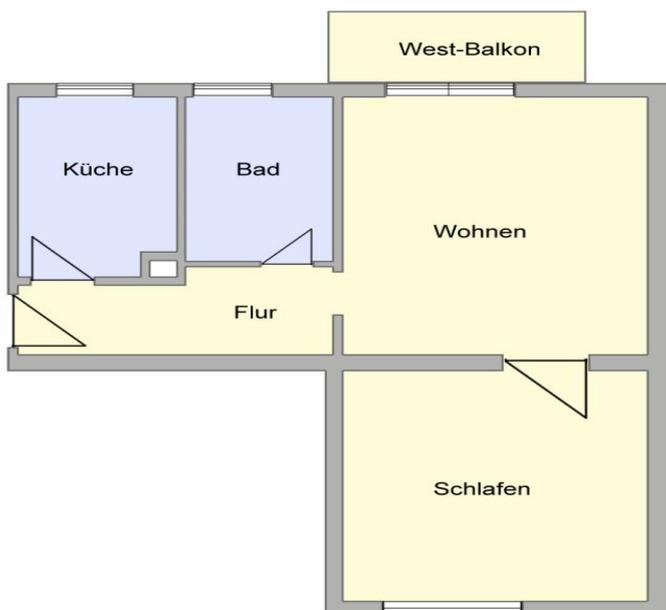
*Selbstverständlich verfügt diese Wohnung auch über einen eigenen Kellerraum.*

*Die Wohnung selbst ist gut und sicher seit März 2010 vermietet.*

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

## Ausstattung

- 2 Zimmer Wohnung im 2.OG mit einem Nordwestbalkon
- Tageslichtbad mit Duschwanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluß
- Modernisierung Wohnung: 2010
- Parkettböden in den Wohn-/ Schlafräumen und Fliesenböden in den Nassräumen
- Gasheizung Dezentrale Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Rollläden
- Sanierung Gebäude: 2009 (inkl. Vollwärmeschutz)
- Kellerabteil
- Mietverhältnis 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)