

## Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen im Erbbaurecht



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 79106 Freiburg im Breisgau  
Baujahr: 1954  
Letzte Modernisierung: 2010  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 58,30 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.306 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 224,- €  
Etage: 1

**VERKAUFT**  
**€ 185.000,-**

- > Etagenwohnung
- > Freiburg im Breisgau
- > 3 Zimmer

- > 58,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: BJ417



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	79106 Freiburg im Breisgau - Freiburg im Breisgau (Stadt) - Stühlinger (Stadtteil)
Baujahr	1954
Letzte Modernisierung	2010
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	58,30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.306 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	185.000,- €
Hausgeld (ca.)	224,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	173 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-10-25
Energieausweis gültig bis	24.10.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1954
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

ab sofort!

- > Etagenwohnung
- > Freiburg im Breisgau
- > 3 Zimmer

- > 58,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: BJ417



## Objektbeschreibung:

In wenigen Minuten zum Besichtigungstermin:

1. Fotos ansehen und 360-Grad-Tour ansehen:  
<https://tour.ogulo.com/U4Dz>
2. Exposétext lesen und prüfen, ob für Sie alles passt
3. Anfrage über das Immobilienportal oder unsere Homepage senden
4. Sie erhalten eine Antwortmail mit Exposé und Link zur Vereinbarung Ihres Besichtigungstermins
5. Termin buchen

Diese charmante Wohnung im 1. Obergeschoss bietet ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis und eine ideale Wohnmöglichkeit für Singles, Paare oder kleine Familien. Mit einer Wohnfläche von ca. 58,63 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese 3-Zimmer-Wohnung über drei gemütliche Zimmer, ein modernes Badezimmer und einer separaten Küche mit Koch- und Essbereich.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Etagen, das fortlaufend nach Bedarf modernisiert wurde. Die normale Ausstattung und der gepflegte Zustand der Wohnung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Keller- und Speicherabteil, ein Pkw-Außenstellplatz und die praktische Einbauküche runden den guten Gesamteindruck ab und sind im Kaufpreis inklusive. Der Erbbauzins beträgt zunächst 1.930EUR jährlich also ca. 161EUR monatlich (ab Besitzübergang für zwei Jahre: 1.930,00 EUR/Jahr, für den Zeitraum der darauffolgenden zwei Jahre: 2.474,00 EUR/Jahr und ab dem fünften Jahr: 3.017,00 EUR/Jahr).

## Ausstattung:

Die Ausstattung im Überblick:

- 3-Zimmer-Wohnung, im Jahr 2002 saniert (Fenstererneuerung im Jahr 2010 außer Badfenster, das schon vorher erneuert wurde)
- 2 Balkone
- Buche-Echtholz-Fertigparkettboden in den Wohnbereichen
- Praktische Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist
- Etagenheizung mit Gas, die für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt
- Ein Kellerabteil mit ca. 10 qm und ein Speicherabteil für zusätzlichen Stauraum
- Ein Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug

## Lagebeschreibung:

Die Fehrenbachallee liegt im Freiburger Stadtteil Stühlinger, einem zentral gelegenen und gewachsenen Wohnquartier westlich der Innenstadt von Freiburg im Breisgau. Der Stadtteil ist geprägt durch eine Mischung aus Wohnbebauung, kleinteiligem Gewerbe sowie öffentlichen Einrichtungen und zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken,

Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch Gastronomie und Dienstleister, insbesondere im Bereich rund um den Stühlinger Kirchplatz.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind schnell erreichbar und gewährleisten eine direkte Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu weiteren Stadtteilen. Der Freiburger Hauptbahnhof liegt nur wenige Geh- bzw. Fahrminuten entfernt. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die Nähe zur B31 und zur A5 gegeben.

## Sonstiges:

Wir legen großen Wert darauf, Ihnen sorgfältig aufbereitete Informationen bereitzustellen. Alle Angaben in diesem Exposé dienen Ihrer Orientierung und basieren auf den uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen. Trotz gewissenhafter Prüfung können wir für deren Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Bitte beachten Sie, dass dieses Angebot freibleibend und unverbindlich ist. Änderungen, Irrtümer sowie ein Zwischenverkauf oder eine Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Flächenangaben können geringfügig abweichen.

Wir freuen uns, Ihnen mit diesen Informationen eine erste Entscheidungsgrundlage zu bieten und stehen Ihnen gerne für weitere Details und Besichtigungen zur Verfügung.

Exklusiv für Verkäufer: Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Verkäufern bieten wir bis zum 31.03.2026 eine kostenfreie Immobilienbewertung vom Diplom-Sachverständigen (DIA) im Wert von 500 EUR an. Rufen Sie jetzt unter Tel. 0761 - 70 43 94 94 an.

## Objektbilder:



Zimmer 2

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Freiburg im Breisgau
- > 3 Zimmer

- > 58,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: BJ417



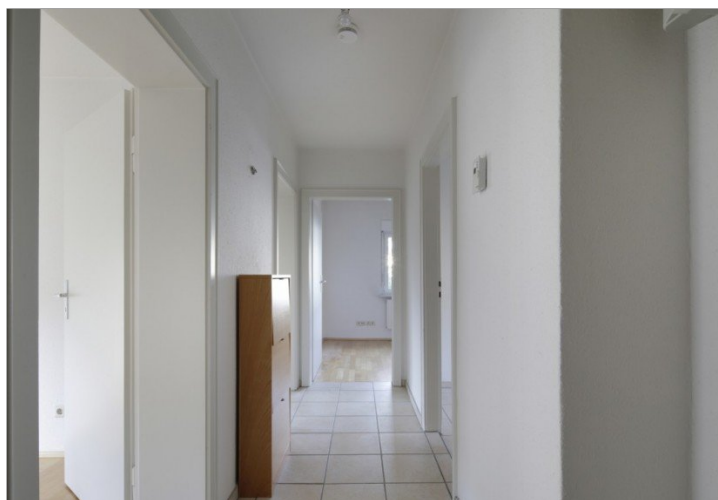
Zimmer 2



Küche



Zimmer 3



Flur



Küche



Bad

- > Etagenwohnung
- > Freiburg im Breisgau
- > 3 Zimmer

- > 58,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: BJ417



Außenansicht



Balkon Küche



Balkon Zimmer

## Was unsere Kunden über uns sagen



### Kompetent, freundlich und sehr...

... professionell. Gut durchdachtes Präsentations- und Verkaufskonzept. Berufsmäßig eingespannt und in einer anderen Stadt wohnend, habe ich es geschätzt, dass Herr Theil und Herr Roth mich komplett entlastet haben und in allen Angelegenheiten zu meiner vollsten Zufriedenheit vertreten haben.

Dr. Frank S., Stuttgart

### Rundum gut aufgehoben!

Lieber Herr Roth, besten Dank für Ihre freundliche, ehrliche und kompetente Hilfe bei unserem Hauskauf. Sie waren uns ein wertvolle Stütze, einfach alles hat wunderbar geklappt und wir sind sehr zufrieden und glücklich in unserem neuen Heim. Aufrichtig Dank für alles.

Familie H., Breisach



### Beim Verkauf unserer Immobilie in Denzlingen...

...fanden wir in der Firma SolidImmo einen absolut freundlichen und kompetenten Berater. Herr Roth und sein Mitarbeiter Herr Theil standen uns bei allen Fragen und Erledigungen stets zuverlässig beiseite. Durch ihre fachkundige Beratung, die exzellente Präsentation der Immobilie, sowie einer professionellen Preisfindung fanden wir in SolidImmo einen hervorragenden Partner und hätten uns keine bessere Unterstützung wünschen können. Wir waren in höchstem Maße zufrieden und können SolidImmo bestens empfehlen. Wir danken Herrn Roth und Herrn Theil für die großartige Vermittlung! Mit bestem Gruß

Familie M., Denzlingen

## Referenzen

## Wie denken über einen Verkauf nach?

klären Sie doch bitte zuerst den Wert Ihrer Immobilie und Ihre Fragen ab. Um danach eine fundierte Entscheidung zu treffen. Gerne helfen wir Ihnen dabei.

Herr Udo Roth

apl. - Sachverständigen (DIA) für Immobilienbewertung



Telefon: 07 61 - 70 43 94 94  
Internet: www.solidimmo.de



## Immobilienbewertung

## Was unsere Kunden über uns sagen



### Sehr kompetent und zuverlässig!

Sehr kompetenter, zuverlässiger und sympathischer Immobilienmakler! Sowohl bei der Einschätzung der Immobilie sowie der Marktbeurteilung sind die Aussagen des Maklers wirklich vertrauenswürdig. Diese Eigenschaften sind bei diesem Berufstand leider nicht immer zu finden. Seriöser Makler .... deshalb 5 Sterne!!!

Tom S., Freiburg

### Flexibel und immer einsatzbereit

Solidimmo kann ich jedem weiterempfehlen. Professionelle Arbeit und sehr netter Kontakt. Wir sind sehr zufrieden insbesondere mit der Flexibilität und Einsatzbereitschaft von Herrn Roth und seinem Team. Einfach ein Top-Makler, der Käufer und Verkäufer zusammenbringt und beide Seiten sehr gut vertritt.

Peter H., Emmendingen



### Sehr gut vorbereitet und freundlich!

Hervorragend vorbereitet. Sehr freundlich und kompetent. Ich habe bereits einige Immobilienmakler erlebt und ich muss sagen, dass SolidImmo und Herr Roth sich sehr positiv von vielen Anderen unterscheidet. Vielen Dank und beste Grüße

Steffen H., Freiburg



## Referenzen+1

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Freiburg im Breisgau
- > 3 Zimmer

- > 58,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: BJ417



Grundriss



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Freiburg im Breisgau
- > 3 Zimmer

- > 58,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: BJ417



## **AGB:**

---

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.