

Freiburg im Breisgau – Mooswald

## Schöne 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG- Stellplatz direkt am Seepark

????????? ??????????: 24022076



????? ??????????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 67 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

?? ??? ??????

???????? ??????????	24022076	????? ???????	385.000 EUR
?????????????	ca. 67 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	3		
????????	3		
????????????? ???	2	????? ???????????????	2007
?????????????		?????????	???????
?????????????	1	?????????????????	
????? ??????????????	1996	?????????????????????????	ca. 20 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ???????????????, 1 x ?????????? ??????????, 30000 EUR (????????)	????????	??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	105.40 kWh/m²a
???????????????	21.10.2033	?????????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	1995
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

?? ?????????



???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

?? ?????????



???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

?? ?????????



???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

?? ?????????





???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

?? ?????????



???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

?? ?????????



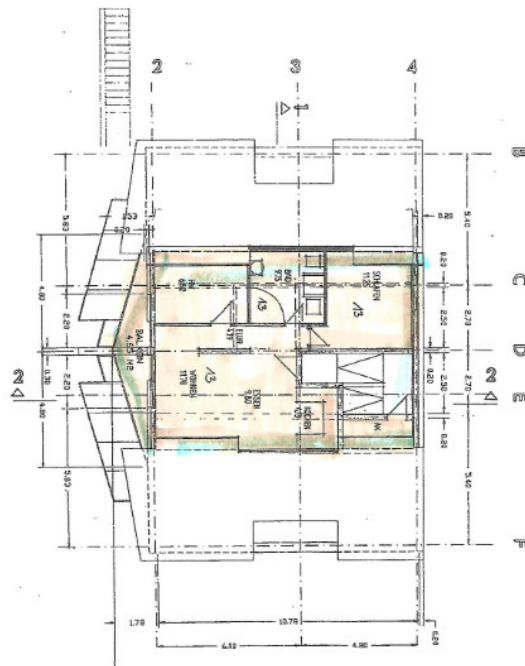
???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

?? ?????????



???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

?? ?????????



???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine geräumige Wohnung im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup>, unmittelbar am beliebten Freiburger Seepark. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine solide Ausstattungsqualität. Sie verfügt über einen offenen Wohn-/Ess- und Kochbereich, ein Zimmer, ein Schlafzimmer und dazu ein Badezimmer. Ein besonderes Highlight sind die mit hellem Holz verkleideten Decken, die in der Mitte über 3 Meter Deckenhöhe messen und ein angenehmes Wohngefühl schaffen. Durch die vielen, großzügigen doppelverglasten Fenster tritt viel Licht in die Wohnung ein. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung und Fußbodenheizung, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Hochwertige, helle Marmorfliesen schaffen eine elegante Atmosphäre. Vom Wohn-/Essbereich gelangt man direkt auf den mit einer Markise ausgestatteten und südwestlich ausgerichteten Balkon, der zu sonnigen Abendstunden einlädt. Der Zugang zum Balkon ist auch vom angrenzenden Zimmer möglich. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine große Eckbadewanne, eine Eckdusche sowie ein Doppelwaschbecken. Durch die Fensterfront gelangt auch hier viel Licht herein. An das Badezimmer grenzt das Schlafzimmer, welches durch die Dachschrägen einen gemütlichen Charakter trägt. Zur Wohnung gehören zudem ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Dies ermöglicht bequemes und sicheres Parken für die Bewohner und deren Gäste. Ein Hobbyraum mit separatem Zugang bietet zusätzlichen Platz und Flexibilität. Dieser Raum hat eine Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> und kann, nach entsprechender Renovierung, je nach Bedarf genutzt werden. Ein Zugang ist durch die Tiefgarage sowie eine Außentreppe möglich. Ein eigener Gartenanteil gehört ebenfalls zur Wohnung dazu und ist gemäß Ziffer 13 des Nutzungsplans in der Teilungserklärung ausgewiesen. Des Weiteren ist ein Abstellraum im Treppenhaus auf Wohnungsniveau, sowie ein Kellerabteil im Untergeschoss vorhanden, um zusätzlichen Stauraum zu bieten. Die Immobilie wurde im Jahr 1996 errichtet. Durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen wurde das Gebäude stets gepflegt und instandgehalten. Die Wohnung ist aktuell an zwei ordentliche Mieter zu einer Kaltmiete von 860,00 € und einer Warmmiete von 1.140,00 € (inklusive Tiefgarage und Nebenkosten) vermietet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

????????????????? ??? ??????????

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- in Wohnraum integrierte Küche
- Balkon mit Markise
- Fußbodenheizung
- Helle Marmorfliesen
- Eckbadewanne
- Eckdusche
- Doppelwaschbecken
- Hobbyraum mit ca. 20 m<sup>2</sup> , WC und separatem Zugang
- Außenstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz
- Abstellraum im Treppenhaus
- Kellerabteil im Untergeschoss
- Waschraum im Untergeschoss

Die Wohnung ist aktuell zu nachfolgenden Konditionen vermietet:

860,00 € Kaltmiete

100,00 € TG-Stellplatz und Außenstellplatz

180,00 € Betriebskostenvorauszahlung

1.140,00 € Warmmiete

Die anteiligen Rücklagen betragen zum 31.12.2023 bezogen auf die Wohnung 2.879,18 € und die Tiefgarage 632,77 € - gesamt also 3.511,95 €. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus insgesamt 13 Wohneinheiten verteilt auf 3 Häuser.

Das Hausgeld beträgt insgesamt 308,00 €, davon fallen 275,00 € für die Wohnung und 33,00 € für die Tiefgarage pro Monat an.

Der TG-Stellplatz in der Tiefgarage ist für zzgl. 20.000,00 €, der Außenstellplatz vor dem Gebäude für zzgl. 10.000,00 € zu erwerben.

Die WEG hat die Möglichkeit, sich in den nächsten Jahren an das Fernwärmenetz anschließen zu lassen.

Die Bilder wurden vor der Vermietung aufgenommen.

???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

??? ??? ??? ????????????

Die Lage dieser tollen Wohnung in Freiburg-Mooswald bietet urbanes Wohnen in bester Lage mit dem einzigartigen Vorteil der direkten Nähe zum Seepark. Diese Kombination aus zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage, umgeben von der natürlichen Schönheit und den Freizeitangeboten des Seeparks, macht das Wohnen hier besonders attraktiv. Zentral und grün: Nur wenige Schritte entfernt, bietet der Seepark mit seinem großen See, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und idyllischen Grünflächen einen idealen Ort für Erholung und Aktivitäten im Freien, unmittelbar vor der Haustür. Lebensqualität und Mobilität: Die Bewohner profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen in die Innenstadt und einer optimalen Verkehrsanbindung. Die Immobilie ist ein perfekter Standort für alle, die das pulsierende Stadtleben mit der Ruhe und Erholung im Grünen verbinden möchten.

???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 105.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D.



???????? ??????????: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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