

## ATTRAKTIVE 1-ZIMMER-WOHNUNG IN FREIBURG I. BR - VERMIETET

---

Expose Objekt-Nr. 202506  
Etzmattenstraße 24 in 79112 Freiburg

**Kaufpreis: 155.000,00 €**



**Bauverein Breisgau eG**

Geschäftsstelle: Zähringer Straße 48 | 79108 Freiburg | T (0761) 510 44-0 | F (0761) 510 44-97  
Ansprechpartner: Kerstin Otto | T (0761) 510 44 – 140 | Mail: [kerstin.otto@bauverein-breisgau.de](mailto:kerstin.otto@bauverein-breisgau.de)

## WICHTIGES AUF EINEN BLICK:

### Eckdaten

<b>Objekttyp</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Kaufpreis</b>	155.000,00 €
<b>Provision</b>	3,57 % vom Kaufpreis inklusive 19 % USt.

### Ausstattung

<b>Wohnfläche</b>	38,79 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudenutzfläche</b>	6027 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	1
<b>Anzahl Balkon</b>	1
<b>Anzahl Küche</b>	1
<b>Anzahl Bad mit Wanne</b>	1
<b>Anzahl Flur</b>	1
<b>Anzahl Keller</b>	1
<b>Anzahl Aufzug</b>	1
<b>Heizungsart</b>	Erdöl

### Daten zum Energieausweis

<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsbasiert
<b>Endenergieverbrauch</b>	121,1 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	28.11.2027
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	1995
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Schweres Erdgas
<b>Baujahr Immobilie</b>	1973

## DIE LAGE

### Die Stadt Freiburg

Die Stadt Freiburg im Breisgau gehört zum im Südwesten Deutschlands liegenden Bundesland Baden-Württemberg. Mit einer Einwohnerzahl von über 220.000 gilt Freiburg als die viertgrößte Stadt Baden-Württembergs. Die für ihr sonniges, trockenes und warmes Klima bekannte Stadt gilt als Tor zum Schwarzwald und mit der einzigartigen Lage im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz als südlichste Großstadt Deutschlands ergeben sich viele Möglichkeiten für Freizeitgestaltungen. Die Stadt ist gut an die Autobahn A5 angebunden und der nächste Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg ist ca. 75 km entfernt.

Die Gemarkungsfläche der Stadt Freiburg ist in 43 Stadtbezirke aufgeteilt.

### Tiengen

#### Lagebeschreibung

Der Stadtteil Freiburg-Tiengen, idyllisch im Südwesten Freiburgs gelegen, bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung. Eingebettet in die sanften Hügel des Schwarzwaldes und nur wenige Kilometer von der Freiburger Innenstadt entfernt, zeichnet sich Tiengen durch eine hohe Lebensqualität und eine naturnahe Umgebung aus.

Die charmante Mischung aus historischen Fachwerkhäusern und modernen Neubauten spiegelt den Charakter dieses einzigartigen Stadtteils wider. Tiengen begeistert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter zahlreiche Wander- und Radwege sowie idyllische Naturflächen, die zum Erholen und Entspannen einladen. Das milde Klima und die grüne Umgebung machen Freiburg-Tiengen zu einem idealen Ort für Familien, Naturliebhaber und all jene, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Neben der hervorragenden Lage punktet Tiengen mit einer sehr guten Infrastruktur: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ein gutes Verkehrsnetz bieten alles, was für den Alltag notwendig ist. Die Innenstadt von Freiburg ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

## DIE IMMOBILIE

Zum Verkauf steht eine vermietete 1-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, Baujahr 1973, im ruhigen und zugleich gut angebundenen Stadtteil Freiburg-Tiengen. Das Gebäude umfasst insgesamt 75 Wohneinheiten und bietet eine ideale Lage für ruhiges Wohnen mit Nähe zur Natur sowie zur Freiburger Innenstadt.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet auf fast 39 m<sup>2</sup> eine funktionale Raumaufteilung, die sich besonders für Singles oder Paare eignet. Die Wohnung ist gut ausgestattet und verfügt über eine voll funktionsfähige Einbauküche sowie ein helles Badezimmer.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und bietet sich somit als attraktive Kapitalanlage an. Die monatliche Mieteinnahme trägt zur Stabilität und Rentabilität des Investments bei.

Mit dieser vermieteten Wohnung erwerben Sie eine solide Kapitalanlage in einer gefragten Lage, die sowohl von der Nähe zur Freiburger Innenstadt als auch von der ruhigen Wohngegend profitiert.

### Weitere Informationen auf einen Blick:

Monatliches Hausgeld: € 203,00

Umlagefähige Kosten lt. Wirtschaftsplan: € 1.144

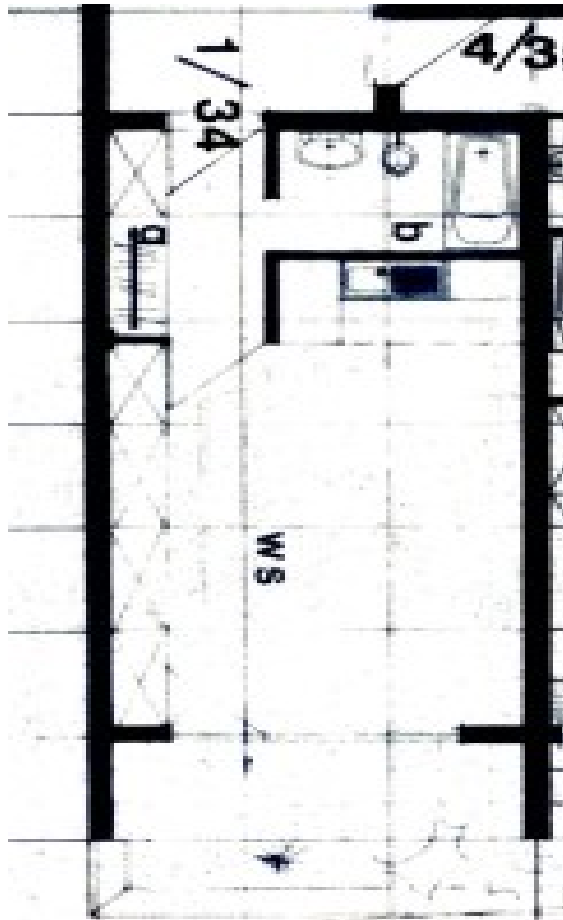
nicht umlagefähige Kosten lt. Wirtschaftsplan: € 1.300

inkl.Zuführung EHR lt. Wirtschaftsplan: € 650,00

Stand EHR zum 31.12.2024: € 5.594,21

Mieteinnahmen kalt: € 380,00

## GRUNDRISS





## IMPRESSIONEN



Flur



Zimmer



Küche



Bad



Balkon



Aussicht



## WIDERRUFSBELEHRUNG

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns an Bauverein Breisgau eG, Frau Kerstin Otto, Zähringer Straße 48, 79108 Freiburg, Tel. 0761 51044-140, Email: [kerstin.otto@bauverein-breisgau.de](mailto:kerstin.otto@bauverein-breisgau.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absende.

## RECHTSHINWEIS

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, z. B. wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Der Maklervertrag mit uns kommt ebenfalls durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis dieses Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein notarieller Kaufvertrag bzw. ein Mietvertrag über das angebotene Objekt zustande kommt. Die Provision ist auch dann fällig, wenn wir nicht beim Vertragsabschluss mitwirken.

Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer ist im Rahmen eines realisierten Kaufs bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Bauverein Breisgau eG erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Bezüglich der Objektangaben ist die Bauverein Breisgau eG auf die Auskünfte des Eigentümers angewiesen. Daher kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, trotz sorgfältiger Prüfung, keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann auch für die Qualität der Immobilie keine Gewähr übernommen werden. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Das Exposé wurde mit größter Sorgfalt hergestellt. Alle darin dargestellten Grundrisse, Beschreibungen, Flächenangaben usw. können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Grundrisse sind nicht maßstäblich. Die in den Plänen dargestellten Möblierungen und Dekorationen sind nicht Bestandteil der Wohnungen.

Die wichtigsten Angaben können Sie diesen Unterlagen entnehmen. Für alle weiteren Fragen zu unserem Angebot, sowie für eine Besichtigung, stehen wir Ihnen jederzeit nach Vereinbarung zur Verfügung. Lassen Sie sich von den Vorteilen der Wohnung überzeugen und vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

## IHR ANSPRECHPARTNER



**Frau Kerstin Otto**

Bauverein Breisgau eG  
Zähringer Straße 48  
79108 Freiburg

Telefon: +49 761 51044 - 140

Fax: +49 761 51044 - 97

Mobil: +49 175/7 22 53 06

E-Mail: [kerstin.otto@bauverein-breisgau.de](mailto:kerstin.otto@bauverein-breisgau.de)

Web: [www.bauverein-breisgau.de](http://www.bauverein-breisgau.de)