

EXKLUSIVE 2 (+1)-ZIMMER-WOHNUNG IN FREIBURG I. BR. – ZENTRALE LAGE, SOFORT BEZIEHBAR!

Expose Objekt-Nr. 202507
Sundgaullee 21 in 79114 Freiburg

Kaufpreis: 339.000,00 €



WICHTIGES AUF EINEN BLICK:

Eckdaten

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Kaufpreis	339.000,00 €
Provision	3,57 % vom Kaufpreis inklusive 19 % USt.

Ausstattung

Wohnfläche	69,12 m ²
Gebäudenutzfläche	3469,28 m ²
Anzahl Zimmer	2 (+ 1)
Anzahl Balkon	2
Anzahl Küche	1
Anzahl Bad mit Wanne	1
Separate Toilette	1
Anzahl Flur	1
Anzahl Keller	1
Abstellkammer	umgebaut als 3. Zimmer mit Wasseranschluss
Heizungsart	Schweres Erdgas

Daten zum Energieausweis

Energieausweis	Verbrauchsbasiert
Endenergieverbrauch	141 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	18.10.2028
Baujahr Wärmeerzeuger	1985
Wesentlicher Energieträger	Schweres Erdgas
Baujahr Immobilie	1969

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. Im Nordwesten Freiburgs befindet sich der Stadtteil Betzenhausen.

Betzenhausen

Lagebeschreibung

Der Stadtteil Betzenhausen, der sich in der grünen Ebene in der Nähe des Seeparkgeländes befindet, bietet seinen Bewohnern einen ungewöhnlich hohen Wohn- und Freizeitwert und ist infrastrukturell ausgezeichnet angebunden. Das Objekt liegt infrastrukturell ausgezeichnet angebunden. Alle Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind im selbigen Haus sowie in unmittelbarer Nähe fußläufig und mit dem öffentlichen Personennahverkehr der zentral verlaufenden Stadtbahnlinie Nr. 1 zu erreichen. Die nächstgelegene Haltestelle „Am Bischofskreuz“ ist ca. 100 m entfernt. Auch Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Mit der Lage am Rande der westlichen Umgehungsstraße Freiburgs sowie des Autobahnzubringers Mitte ist die Erreichbarkeit mit dem PKW ebenfalls hervorragend. Zur Universität Freiburg benötigt man mit dem Fahrrad oder der Straßenbahn ca. 15 Minuten, was diese Lage besonders für Studenten attraktiv macht.

DIE IMMOBILIE

Diese flexible 2-Zimmer-Wohnung, die derzeit als 3-Zimmer-Wohnung umgebaut wurde, bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten zur Gestaltung und Renovierung. Das ursprünglich als 2-Zimmer-Wohnung konzipierte Objekt wurde durch eine Umbaumaßnahme um ein kleines zusätzliches Zimmer erweitert. Derzeit als 3-Zimmer-Wohnung genutzt, lässt sich die Raumaufteilung nach Ihren eigenen Bedürfnissen anpassen, wobei die Wohnung durch ihre einfache Ausstattung eine ideale Grundlage für eine Sanierung bietet.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Wohnküche:** Die großzügige Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke sowie eine moderne Küchenzeile. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Traumküche nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.
- **Schlafzimmer:** Das Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Es lässt sich gut in eine ruhige Rückzugsoase umgestalten.
- **Kleines drittes Zimmer:** Das dritte, kleinere Zimmer kann flexibel genutzt werden – sei es als Home-Office, Abstellraum oder Kinderzimmer. Aufgrund seiner Größe ist es perfekt für Nutzer, die ein zusätzliches kleines Zimmer benötigen.
- **Bad:** Das Badezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, sodass Sie Ihre Wäsche bequem im eigenen Zuhause erledigen können. Die einfache Ausstattung ermöglicht eine unkomplizierte Renovierung, um das Bad nach eigenen Vorstellungen modern zu gestalten.

Sanierungsmöglichkeiten:

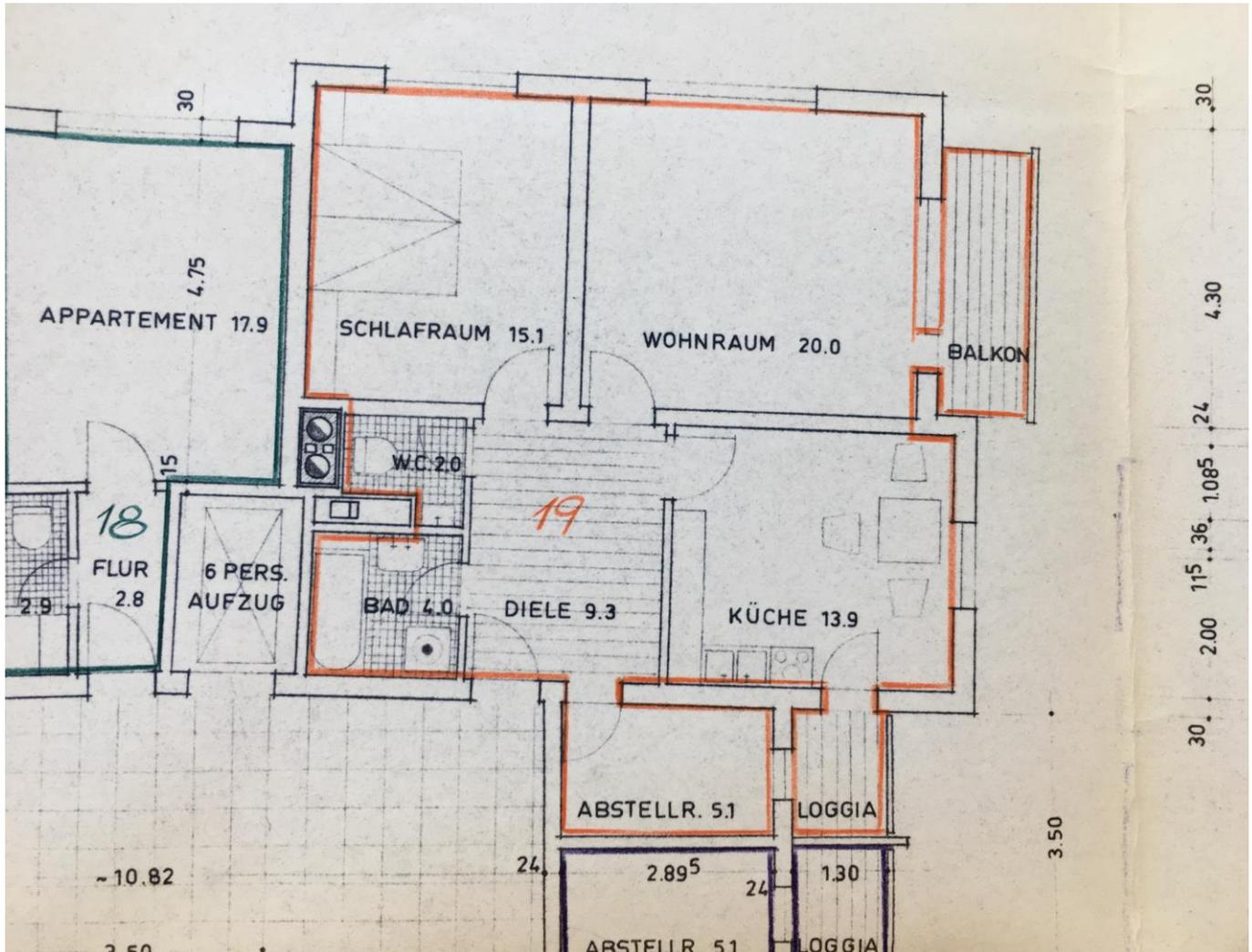
Die Wohnung bietet großes Potenzial für eine Sanierung und Neugestaltung. Der einfache, aber solide Zustand der Wohnung erlaubt es Ihnen, moderne Akzente zu setzen und den Grundriss nach Ihren Bedürfnissen zu optimieren. Mit einer Renovierung lässt sich der Charme dieser Wohnung voll entfalten, sei es durch neue Böden, eine moderne Küche oder eine ansprechende Badgestaltung.

Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei.

Weitere Informationen auf einen Blick:

Monatliches Hausgeld: € 327,00, Umlagefähige Kosten lt. Wirtschaftsplan: € 1.600,00, nicht umlagefähige Kosten lt. Wirtschaftsplan: € 2.400,00, inkl. Zuführung EHR lt. Wirtschaftsplan: € 1.700,00
Stand EHR zum 31.12.2024: € 18.486,43

GRUNDRISS



IMPRESSIONEN



Flur



Wohnzimmer



Küche mit Loggia



Schlafzimmer



Bad mit separaten WC



3. Zimmer – Abstellkammer im Grundriss



Balkon mit 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 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 Exposé 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

Web: www.bauverein-breisgau.de