

# Z-immo

DIETER ZEIDLER - IMMOBILIEN - VERKAUF - VERMIETUNGEN  
 79189 Bad Krozingen – Basler Str. 52  
 Tel. 07633/12189 – Mobil 0170/3444967  
 e-Mail: [zeidler.dieter@t-online.de](mailto:zeidler.dieter@t-online.de) - [www.zeidler-immo.de](http://www.zeidler-immo.de)

## Schöne innenstadtnahe Wohnung mit Charme-Offensive ++ Bestlage im südlichen Freiburg-Stühlinger ++

<b>Objektbezeichnung:</b>	<b>3-Zimmer-Eigentumswohnung</b>	24E+2xBüro Anzahl WE:	3 Anz.Zimmer	1 Etage
<b>Garage/Stellplatz:</b>	<b>1x TG-Stellplatz (KP = 25.000 €)</b>			
<b>Baujahr / Bauweise:</b>	1983 / 84	gute Massivbauweise		
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	ca. 95 m <sup>2</sup>			
<b>Bodenbeläge:</b>	Parkett Eiche + Parkett Buche	Helle Fliesen		
<b>Ausstattung:</b>	<p>Eine sehr ansprechende und behagliche Wohnung mit Wohlfühl-Charakter. Gute Raumaufteilung. Helle großzügige Räume mit optimalen Raumklima und Komforthöhe von 2,55 m. Weiße prakt. <b>Einbauküche</b>. Im geräumigen <b>Wohnzimmer</b> neuer Balkonzugang mit raumhohen Fensterelementen, <b>3fach verglast</b>. Ein Highlight ist der <b>gemütliche Balkon</b> mit schöner Bepflanzung als dekorativem Sichtschutz. Komplette überdacht, daher auch an trüben Tagen gut zu nutzen! Das <b>Esszimmer</b> bietet genügend Platz für 6-Personen-Tisch. Das <b>Schlafzimmer</b> lässt fast keine Wünsche offen! Weiter gibt es ein geräumiges helles <b>Arbeits- oder Kinderzimmer!</b></p> <p><b>Bad:</b> Neues <b>Designer-Bad</b> mit italienischen Fliesen, hochwertiger Sanitärelementen mit Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken Waschmaschinenanschluss (NP 26.000 €). Separates neues <b>Gäste-WC</b>. Daneben ein praktischer <b>Abstellraum</b>. <b>Keller:</b> Privatkeller mit Fenster, Allgemeinraum und Trockenraum. 1x Tiefgaragenplatz sowie 2 x Gäste-Parkplatz. Separater abschließbarer Fahrradraum. Im Innenhof im Freien sind weitere Fahrradabstellplätze sowie überdachter Müllplatz. Eine gepflegte Gartenanlage mit Rasenfläche und Grünbepflanzung kann mitgenutzt werden.</p> <p><b>Hausgeld 424 € (inkl. Rücklage 182 €)</b>. Hohes Rücklagenkapital vorhanden.</p>			
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Ein gepflegtes und laufend instandgehaltenes Mehrfamilienhaus in Bestlage im südlichen Freiburg-Stühlinger, <b>innenstadtnah</b>. Gepflegte Außenanlage mit Rasenfläche und Bepflanzung. <b>Neue Heizung Gas-ZH von 2009. Gute Energiewerte 98,3 kWh(m<sup>2</sup>a)</b></p>			
<b>Standortbeschreibung:</b>	<p><b>Bestlage und innenstadtnah:</b> südliche Klarastraße im beliebten Freiburger Stühlinger in 30er Zone. Umgeben von Gründerzeit-, Jugendstilhäusern und gepflegten Häusern. Im näheren Umfeld: Sport- und Wellnessstudio, Sportgeschäft, etliche Arztpraxen, Tagesklinik, 2 Supermärkte, 2 Kitas, Bolz-, Beachvolleyball- und Kinderspielplätze usw. Ideal ist die Nähe zum Hauptbahnhof, Straßenbahnhaltestelle, Konzerthaus usw. auch die Uniklinik ist gut erreichbar. FREIBURG als Breisgau-Metropole ist eine überaus beliebte Universitätsstadt. Durch die Nähe zum Schwarzwald, der Schweiz und Frankreich ist FREIBURG als Wohn- und Arbeitsort äußerst attraktiv und begehrt.</p>			
<b>Sonstiges:</b>	Übergabe nach Vereinbarung / freiwerdend!			
<b>Kaufpreis:</b>	<p><b>560.000 € + 25.000 € TG-Platz</b>        + 1,5% +19% Mwst. Maklerprovision = insges. 1,785% inkl. Mwst.</p>			
<b>Kontakt:</b>	<p><b>Telefon 07633/12189</b>  <b>Mobil 0170/3444967 (Frau Hohwieler-Zeidler)</b>  <b>e-mail: <a href="mailto:zeidler.dieter@t-online.de">zeidler.dieter@t-online.de</a></b></p> <p><i>Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Für die Richtigkeit u. Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.</i></p>			

