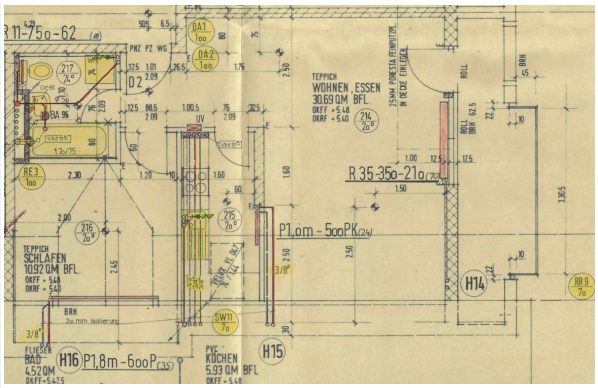




Objektnummer 6258200

Freiburg im Breisgau - Attraktive Kapitalanlage in Freiburg-Zähringen – Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung

Eckdaten

Kaufpreis	***248.000,00 €***
Kaltmiete	***830,00 €***
Warmmiete	***980,00 €***
Nebenkosten	***150,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wisser Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informat Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Z Im Erfolgsfall zahlt der Käufer an die BOREAS Immobilien Gm Höhe von 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. D notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des n fällig. Dieses Exposé stellt eine unverbindliche Vorinformatio ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vere***
Wohnfläche	***56,1 m²***
Anzahl Zimmer	***2,0***
Anzahl Schlafzimmer	***1,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Baujahr	***1988***
Zustand	***Gepflegt***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Wanne***
Bodenart	***Fliesen, Laminat***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Tiefgarage***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***09.05.2028***
Energiekennwert	***125 kWh/(m²*a)***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***D***
Ausstelldatum	***09.05.2018***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Berner Straße im beliebten Freiburger Stadtteil Zähringen. Der gewachsene Stadtteil im Norden Freiburgs verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und einer komfortablen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Hier wohnen Sie stadtnah und profitieren zugleich von den Vorzügen eines etablierten Wohngebiets.

Einkaufen und Nahversorgung

Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Insbesondere entlang der Gundelfinger Straße finden sich zahlreiche Angebote für den täglichen Einkauf. Je nach Geschäft erreichen Sie die Einkaufsmöglichkeiten in etwa 5 bis 10 Gehminuten.

Öffentlicher Nahverkehr und Verkehrsanbindung

Die Berner Straße profitiert von der guten Einbindung in das Freiburger Verkehrsnetz. Bushaltestellen befinden sich im näheren Umfeld und ermöglichen eine bequeme Verbindung zu den Straßenbahnhaltestellen sowie in die Innenstadt. Auch der Bahnhof Freiburg-Zähringen ist fußläufig erreichbar.

Das Freiburger Straßenbahnnetz umfasst insgesamt fünf Linien, die eine umfassende Verbindung innerhalb des Stadtgebiets ermöglichen:

Linie 1: Landwasser – Littenweiler

Linie 2: Günterstal – Hornusstraße

Linie 3: Gundelfinger Straße – Munzinger Straße

Linie 4: Messe – Vauban

Linie 5: Europaplatz – Rieselfeld

Über das Straßenbahnnetz erreichen Sie zahlreiche Stadtteile, zentrale Umsteigepunkte, den Hauptbahnhof sowie die Freiburger Innenstadt. Damit ist auch eine flexible Mobilität ohne eigenes Auto gewährleistet.

Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Arztpraxen, Apotheken und weitere Gesundheitseinrichtungen im Stadtteil und der näheren Umgebung gut abgedeckt. Die Bernlapp-Apotheke ist in ungefähr 9 bis 10 Gehminuten erreichbar. Weitere medizinische Angebote befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Restaurants und Cafés

Zähringen bietet verschiedene Restaurants, Cafés und gastronomische Angebote. Ob ein gemütliches Essen, ein Kaffee zwischendurch oder ein Treffen mit Freunden – im Stadtteil und den angrenzenden Vierteln finden sich abwechslungsreiche Möglichkeiten.

Innenstadt und Hochschulen

Die Freiburger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, dem Münster, der beliebten Fußgängerzone sowie zahlreichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Auch die Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und weitere Hochschul- und Bildungseinrichtungen sind gut an das Verkehrsnetz angebunden.

Sport, Freizeit und Ausflüge

Für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren lassen sich gut in den Alltag integrieren. Darüber hinaus laden die Landschaft des Breisgaus und der nahegelegene Schwarzwald zu vielfältigen Ausflügen und Erholung im Grünen ein. Auch die Freiburger Sport- und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar.

Fazit

Die Berner Straße überzeugt durch die Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld, guter Nahversorgung und einer vielseitigen Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und gastronomische Angebote befinden sich in erreichbarer Nähe. Ergänzt durch die Anbindung an das Freiburger Straßenbahnnetz sowie die Nähe zur Innenstadt und zu den Hochschulen bietet dieser Standort eine attraktive Wohnlage.

Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage in gefragter Freiburger Wohnlage!

Diese gut vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahr 1988 erbauten Mehrfamilienhaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Freiburg-Zähringen. Die Kombination aus einer gewachsenen Wohnlage, einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Freiburger Innenstadt macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Kapitalanleger.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss und eine angenehme Raumaufteilung. Das Herzstück bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und einen Essplatz bietet. Die separate, räumlich abgetrennte Küche ermöglicht eine klare Trennung zwischen Kochen und Wohnen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum im Untergeschoss sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Attraktive Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen

Die Wohnung ist derzeit gut vermietet und erzielt jährliche Nettokaltmieteinnahmen in Höhe von 9.960,00 €. Damit bietet sich Kapitalanlegern die Möglichkeit, in einen etablierten Freiburger Wohnstandort mit bereits bestehenden Mieteinnahmen zu investieren.

Besichtigung und weitere Informationen

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Kapitalanlage persönlich vor. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

Hinweis zu den Innenaufnahmen:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir auf ausdrücklichen Wunsch des Mieters aus Gründen der Privatsphäre und Diskretion in unserer Immobilienanzeige sowie im Exposé auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen verzichten. Selbstverständlich besteht nach vorheriger Terminvereinbarung die Möglichkeit, sich bei einer persönlichen Besichtigung einen umfassenden Eindruck von der Wohnung zu verschaffen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.