Freiburg - Zähringen

-Großzügige 6 Zimmer Wohnung mit Hobbyraum und Garage-

Hausansicht

Unser Angebot beruht auf Angaben des Verkäufers, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr

Dr. Bühler
IMMOBILIEN GMBH

79108 Freiburg
Okenstraße 31
www.drbuehler-immobilien.de

Tel 0761 553238
Fax 0761 552250
info@drbuehler-immobilien.de

FREIBURG - ZÄHRINGEN

Freiburg-Zähringen, unmittelbar angrenzend an Freiburg-Herdern wird als ruhiges und zentrumsnahes Wohngebiet von Alt und Jung gleichermaßen geschätzt. Insbesondere die sehr ruhige Wohnlage um die Fillibachstrasse kann man mit Fug und Recht als gehobene Wohnlage bezeichnen. Die Gegend ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern in grüner Umgebung.

Freiburg Zähringen zeichnet sich aber auch durch eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus. So erreicht man mit der Straßenbahnlinie 2, deren Haltestelle sich in unweit des Objektes befindet, in wenigen Minuten die Stadtmitte, Die Universität mit den geisteswissenschaftlichen Fakultäten, die naturwissenschaftlichen Fakultäten, die Uniklinik und der Hauptbahnhof sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

In naher Umgebung der Wohnung finden sich auch Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen, Fachgeschäfte, Ärzte, Banken und vieles mehr. Von Familien besonders geschätzt ist der nahe großzügige Spielplatz.

In grüne Naherholungsgebiete wie in den Zähringer Park, den Fritz Ginter Park oder den Stadtwald gelangt man in wenigen Minuten mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß.

Die Innenstadt oder die Universitätsinstitute erreicht man auch bequem und schnell abseits der Hauptverkehrswege, mit dem Fahrrad.

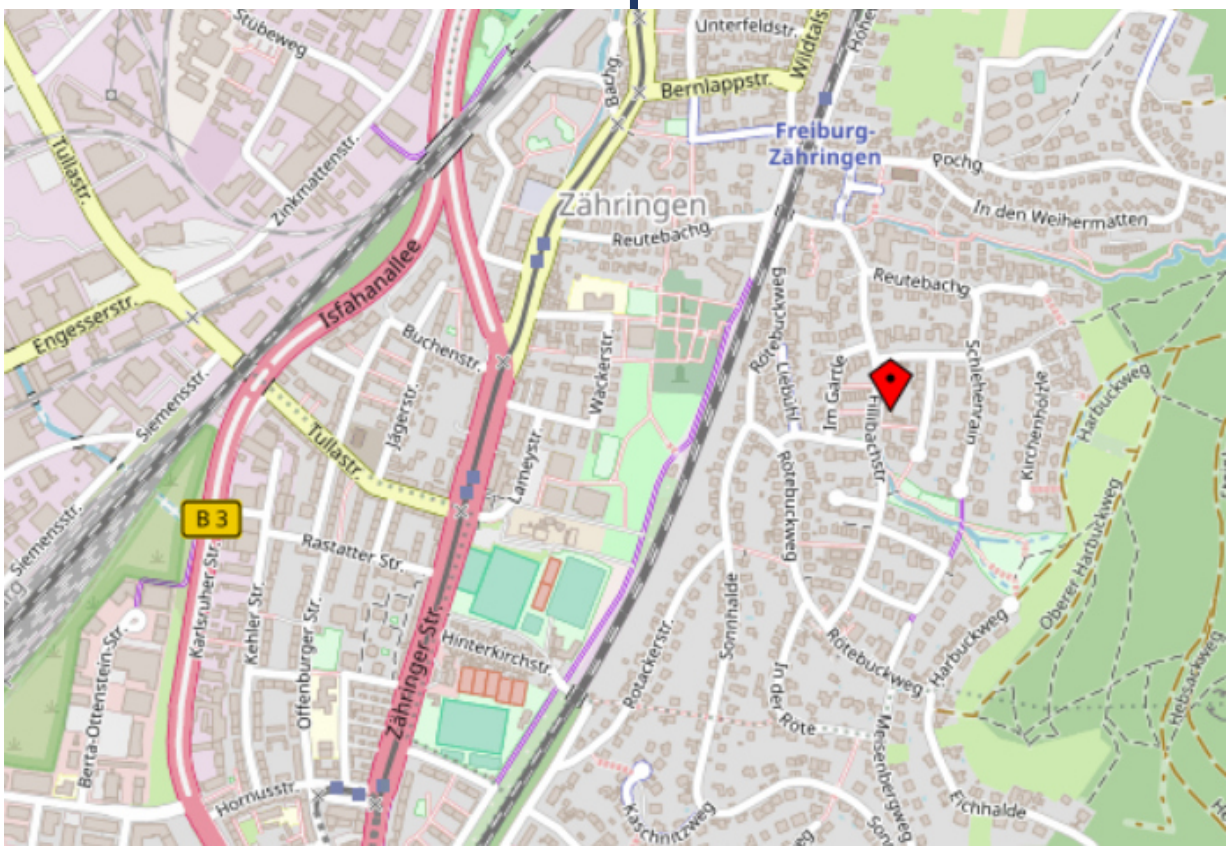
Die Wohnung:

Das gepflegt Wohnhaus wurde im Jahre 1970 erstellt, im Haus befinden sich 6 Wohnungen.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß, die Wohnfläche beträgt rund 141 m², verteilt auf 6 Zimmer. Neben 3 Balkonen jeweils nach Süden, Westen, Osten besitzt die Wohnung noch eine großzügige Terrasse über der zur Wohnung gehörenden Garage. Zur Wohnung gehört noch ein großzügiger Keller. Die Bäder erfüllen nicht mehr die heutigen Komfortbedürfnisse und bedürfen einer Renovierung. Der rückwärtige ruhige Gartenbereich ist ein ideales Spielplatz für Kinder.

Zur Wohnung gehört auch noch ein Hobbyraum im Untergeschoß mit ca. 21 m² Fläche mit WC und Waschbecken.

Stadtplan:



@openstreetmap

Hausansicht von Süden:

Gartenbereich

Balkone und Ausblicke:

Süd-Ost-Terrasse mit Ostbalkon

Wohnungsgrundriss:

Exposéplan, nicht maßstäblich

Untergeschoss und Keller:

Der Kaufpreis:

Kaufpreis Wohnung	655.000,- €
Kaufpreis Garage	15.000,- €
Kaufpreis Hobbyraum	15.000.- €
Kaufpreis gesamt	**685.000- €***

*zzgl. Maklerprovision 3% zzgl. MwSt. 19%, somit 3,57% = € 24.455 --, fällig und verdient bei notarieller Beurkundung

Energieausweis

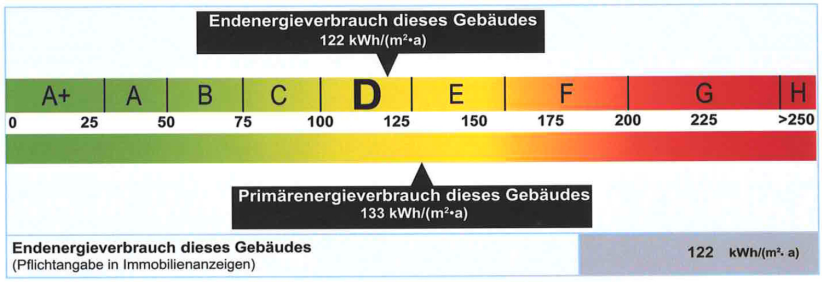
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Minol
Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes Registriernummer: BW-2018-001805980

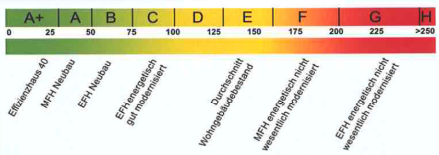


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) — 122 kWh/(m²· a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Heizöl in Liter	1,1	59090	15131	43959	1,13
01.01.15	31.12.15	Heizöl in Liter	1,1	60210	12078	48132	1,04
01.01.16	31.12.16	Heizöl in Liter	1,1	76280	13344	62936	1,01
01.01.14	31.12.16	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie[1]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

[1] EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

LG-NR. 034.382-2 Fillibachstr. 12, 79104 Freiburg Seite 3