

# Kapitalanleger! Großzügige Wohnung in zentraler Lage **\*\*Freiburg-Landwasser\*\***

Preis: 450.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/225486>

Artikelnummer #225486

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**

**Telefon:** 07751-918250

**Fax:** 07751 91825 20

Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote

**Veröffentlicht am :** 12.04.23

## Preis

**Preis:** 450.000 €

**Provision:** 2,38 % (inkl. MwSt.)

**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

## Details

**Wohnfläche:** 98 (m<sup>2</sup>)

**Anzahl Zimmer:** 4

## Verfügbarkeit

**Verfügbar ab:** 02.04.24

# Kapitalanleger! Großzügige Wohnung in zentraler Lage \*\*Freiburg-Landwasser\*\*

Preis: 450.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Diese schöne, vermietete 4 Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss (mit Aufzug) eines gepflegten 7-geschossigen Mehrfamilienhauses. Sie verfügt über ca. 98 qm Wohnfläche. Das 1966 errichtete und 1/2021 umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus steht auf einem parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand. Die Wohnung bietet eine gut möblierte Küche mit Essplatz, ein geräumiges Wohnzimmer mit Süd-Balkon, drei weitere gut nutzbare Zimmer unterschiedlicher Größe, ein kleines Badezimmer mit Waschbecken und Badewanne sowie eine separate Toilette. Die Aufteilung der Zimmer entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss. Die alltäglichen Dinge wie Geschäfte, Kindergarten, Schulen, Ärzte und Apotheken erreichen Sie bequem zu Fuß im nahen Umkreis. Der Bahnhof ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Das Grundstück Auwaldstraße befindet sich im Stadtteil FR-Landwasser am westlichen Stadtrand, inmitten des sogenannten Mooswaldes mit dem beliebten Moosweier. Der Stadtteil hat eine eigene gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsangeboten im Stadtteilzentrum, das gerade neu errichtet und in 2023 wieder zur Verfügung stehen wird, dem Diakoniekrankenhaus und dem Ärztehaus Klinik 2000. Für Kinder sind Schule und Kindergarten ebenso vorhanden wie unterschiedlichste Freizeitangebote. Die Verkehrsanbindung zur Stadt, in die Region und auch überregional ist gut. Über die Padua-Allee und den Zubringer Mitte ist man schnell in der Innenstadt und auch auf der BAB A5 (Anschluss FR-Mitte). Es gibt eine eigene Straßenbahnlinie zur Innenstadt, außerdem Busverbindungen in die Region. Das Grundstück selbst liegt zentral im Stadtteil, in der Nachbarschaft des zukünftig neuen Einkaufszentrums und in Sichtweite zur Straßenbahnhaltestelle.

**Weitere Angaben / Freitext:** Energieverbrauchsausweis

Energiekennwert: 96,00 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse C (<100)

Heizung: Fernwärme mit Gas

Baujahr laut Energieausweis: 1966\* ein Stellplatz kann angemietet werden \*\*\*

Mieteinnahme p.a. 15.000 EUR zzgl. NK

**Objektnummer:** 165.056

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt

**Baujahr:** 1967

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 96 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

**Energieeffizienzklasse:** C

**Wesentlicher Energieträger:** Gas

**Heizungsart:** Fernwärme

## Ausstattung

Gäste-WC

barrierefrei

barrierefrei

Fahrradraum

# Kapitalanleger! Großzügige Wohnung in zentraler Lage **\*\*Freiburg-Landwasser\*\***

Preis: 450.000 €

## Beschreibung

Diese schöne, vermietete 4 Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss (mit Aufzug) eines gepflegten 7-geschossigen Mehrfamilienhauses. Sie verfügt über ca. 98 qm Wohnfläche. Das 1966 errichtete und 1/2021 umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus steht auf einem parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand. Die Wohnung bietet eine gut möblierte Küche mit Essplatz, ein geräumiges Wohnzimmer mit Süd-Balkon, drei weitere gut nutzbare Zimmer unterschiedlicher Größe, ein kleines Badezimmer mit Waschbecken und Badewanne sowie eine separate Toilette. Die Aufteilung der Zimmer entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss. Die alltäglichen Dinge wie Geschäfte, Kindergarten, Schulen, Ärzte und Apotheken erreichen Sie bequem zu Fuß im nahen Umkreis. Der Bahnhof ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

## Objekt Standort

[Freiburg im Breisgau, Deutschland](#)