

Freiburg

# Begehrte Lage. Nachhaltige Perspektive. Attraktive Kapitalanlage. - Ideal für Studierende

Objektnummer: 26022013



KAUFPREIS: 178.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg**

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 26022013                           |
| Wohnfläche   | ca. 36 m²                          |
| Zimmer       | 1                                  |
| Schlafzimmer | 1                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1975                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 17000 EUR<br>(Verkauf) |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 178.000 EUR                                                                        |
| Wohnung                       | Apartment                                                                          |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2013                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse                                                                           |

**Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        |
| Energieausweis gültig bis  | 08.06.2028 |
| Befuerung                  | Gas        |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Endenergie-verbrauch        | 98.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970          |

Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg

## Grundrisse



1-Zimmer Wohnung

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und rund 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1975 und präsentiert sich dank regelmäßiger Instandhaltungsmaßnahmen sowie umfangreicher Modernisierungen in einem sehr gepflegten Zustand.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modern gestaltetes Badezimmer, das im Zuge einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2013 vollständig erneuert wurde. Im gleichen Zeitraum wurden zudem elektrische Rollläden eingebaut und der Bodenbelag modernisiert.

Auch energetisch wurde die Wohnanlage nachhaltig aufgewertet. Im Rahmen einer umfangreichen Sanierung in den Jahren 2012 und 2013 wurden unter anderem die Heizungsanlage erneuert, die Gebäudehülle gedämmt sowie eine Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung installiert. Diese Maßnahmen tragen zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet eine solide Ausstattung mit praktischen Details, die den Alltag angenehm gestalten. Elektrische Rollläden, ein modernes Badezimmer sowie die energetischen Modernisierungen schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung.

Ob als attraktive Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – diese Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, die wertstabile Lage und eine Ausstattung, die heutigen Wohnansprüchen gerecht wird.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg**

## Ausstattung und Details

Das gesamte Gebäude wurde 2012 aufwendig saniert.

- Fenster neu (2-fachverglast)
- Fußböden isoliert
- innen und außen isoliert
- elektrische Rollläden
- alle Innentüren neu
- Elektrik neu
- Bad neu inkl. FI Schalter
- Glasfaser
- seit 2014 hat das Haus eine eigene Satellitenempfangs-Anlage mit einem "DVB-C Signal"

Zur Wohnung gehört der Tiefgaragenstellplatz Nr. 117 sowie das Kellerabteil Nr. 41.

Eine Waschmaschine steht im Keller und ist mit käuflichen Wertmünzen zu betreiben. Im Nebenraum ist ein Trockenkeller.

Die WEG besteht aus ca. 80 Einheiten. In der Hausnummer 64 leben überwiegend Wohnungseigentümer.

Als nächste Maßnahme steht die Renovierung des Treppenhauses an. Diese wird aus den bestehenden Rücklagen finanziert.

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen oder vermietet werden. Zuletzt war sie , beim Mietbeginn 2021, für 520,00€ möbliert + 70,00€ für den Stellplatz vermietet.

**Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg**

## Alles zum Standort

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in der begehrten Freiburger Unterwiehre – einem der wertstabilsten und nachgefragtesten Wohnstandorte der Universitätsstadt. Die Merzhauser Straße verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Innenstadt und zählt seit Jahren zu den bevorzugten Wohnlagen für Studierende, Berufstätige, Mitarbeitende der Universität sowie des Universitätsklinikums und Pendler. Diese breite und kontinuierlich nachfragende Mieterstruktur macht den Standort besonders attraktiv für Kapitalanleger.

Freiburg im Breisgau gehört zu den wirtschaftsstärksten Städten Baden-Württembergs und verzeichnet seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die renommierte Universität, zahlreiche Forschungs- und Technologieunternehmen sowie eine nachhaltig positive Bevölkerungsentwicklung sorgen für einen strukturellen Nachfrageüberhang bei Mietwohnungen. Gleichzeitig begrenzen die topografische Lage und die geringe Verfügbarkeit neuer Bauflächen das Wohnungsangebot – eine Kombination, die den Freiburger Immobilienmarkt seit vielen Jahren durch hohe Wertstabilität und überdurchschnittliche Entwicklung auszeichnet.

Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich nur wenige Schritte vom Gebäude entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Freiburger Altstadt, zum Hauptbahnhof, zur Universität sowie zum Universitätsklinikum. Auch die Bundesstraße B31 und die Autobahn A5 sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine optimale regionale und überregionale Anbindung.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig bieten die Dreisam, der Sternwald und der nahegelegene Lorettoberg einen hohen Freizeit- und Erholungswert, der die Attraktivität des Stadtteils zusätzlich steigert.

Die Kombination aus exzellenter Mikrolage, hervorragender Infrastruktur, hoher Lebensqualität und dauerhaft starker Mietnachfrage schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und langfristige Wertentwicklung. Damit bietet die Wohnung eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit in einem der gefragtesten Immobilienmärkte Süddeutschlands.

**Objektnummer: 26022013 - 79100 Freiburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Julia Sacher & Johanna Stritt**

---

**Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau**

**Tel.: +49 761 - 21 16 719 0**

**E-Mail: freiburg@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**