Kirchzarten

2-Zimmer Wohnung als Kapitalanlage oder zum selber nutzen, frei ab 15.03.2027

Objektnummer: 26022016



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62.6 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

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

Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

Auf einen Blick

Objektnummer	26022016
Wohnfläche	ca. 62.6 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 1 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Energieausweis gültig bis	15.03.2033

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	152.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

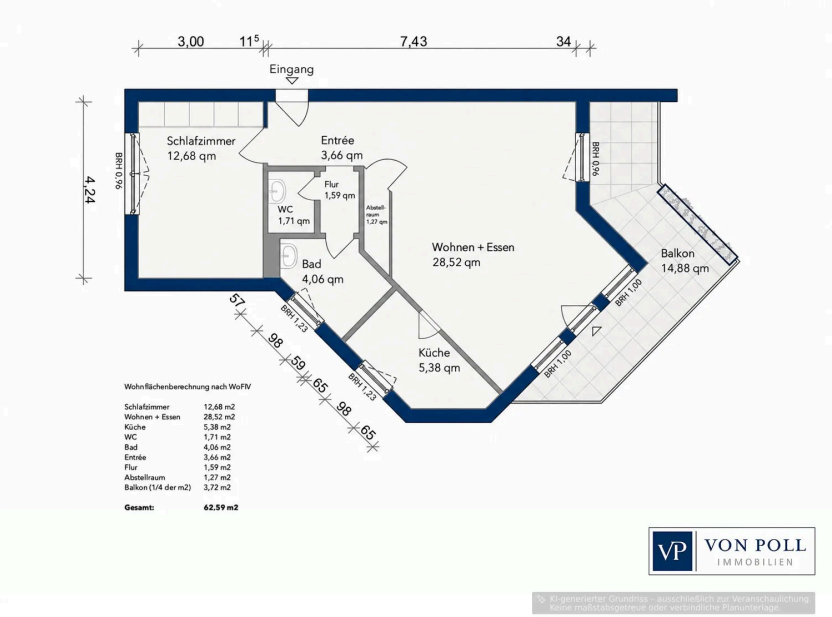
Die Immobilie

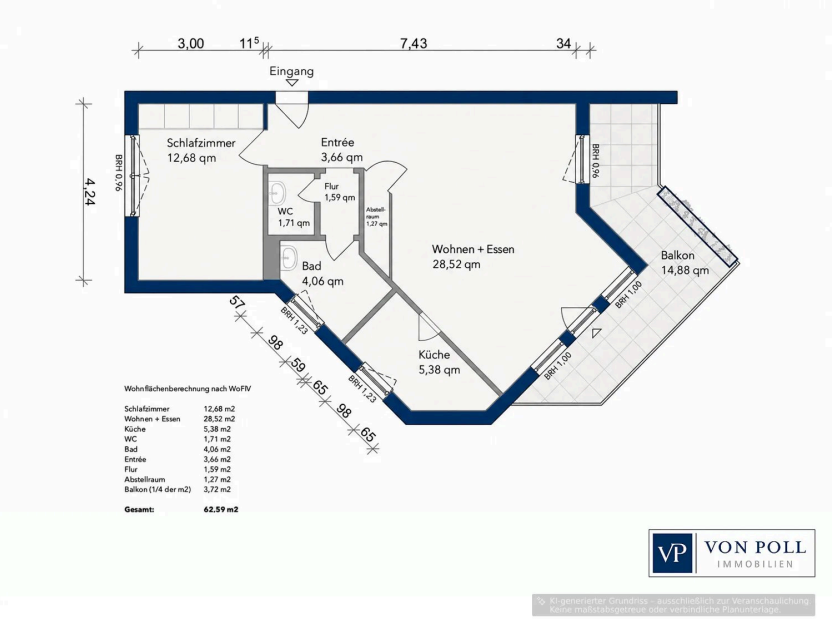




Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

Ein erster Eindruck

Die 2-Zimmer Wohnung mit ca. 63 qm befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1984. Über einen großzügigen Eingangsbereich und das helle Treppenhaus ist die Wohnung schnell zu erreichen. Sie bietet eine klassische, funktionale Aufteilung und eignet sich als attraktive Kapitalanlage. Auch Käufer, die im Raum Freiburg eine vergleichsweise erschwingliche Eigentumswohnung zur späteren Eigennutzung suchen, kann sie ebenfalls interessant sein. Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird frei zum 15.03.2027.

Vom Flur aus sind die Wohnräume gut erreichbar. Das Wohnzimmer bietet Platz für einen Wohn- und Essbereich und Zugang zum Balkon. Dieser erstreckt sich über Eck und blickt ins Grüne. Die separate Küche ist kompakt und auf den täglichen Bedarf ausgerichtet.

Auch das Schlafzimmer ist geräumig geschnitten und verfügt über Fenster mit Blick ins Grüne. Das Badezimmer mit Badewanne und das separate WC ergänzen die praktische Raumaufteilung. Zwischen Küche und Badezimmer ist ein Abstellraum angeordnet. Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung und wird über ein Blockheizkraftwerk beheizt.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Dublex-Stellplatz in der Tiefgarage. Das Gebäude wurde 1984 errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein 2017 eingebautes Blockheizkraftwerk. Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Wohnung mit zwei Zimmern und einer Ausstattung, die auf eine unkomplizierte Nutzung im Alltag ausgerichtet ist.

Im Haus befindet sich eine Waschküche mit einem der Wohnung zugeordnetem Waschmaschinenplatz.

Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

Ausstattung und Details

Die Wohnung ist über ein helles Treppenhaus erreichbar.
Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Mit ca. 28,5 m² bildet dieser den Mittelpunkt der Wohnung und lässt sich komfortabel in einen Wohn- und einen Essbereich gliedern. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht. Von hier aus gelangt man auf den umlaufenden, ca. 14,9 m² großen Balkon, der mit seiner geschützten Lage und dem Blick ins Grüne viel Raum zum Entspannen bietet.
Die separate Küche ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und bereits mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Die Küche wird mitverkauft und ist im Kaufpreis enthalten. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien.
Das ca. 12,7 m² große Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, wodurch die Aufteilung auch im Alltag besonders komfortabel ist. Bei den Fenstern zur Straßenseite handelt es sich um Schallschutzfenster.
Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, ein Stellplatz in der Tiefgarage auf einem Duplexparker sowie die Nutzungsmöglichkeit eines gemeinschaftlichen Waschmaschinenraums.
Der Gesamtpreis der Immobilie setzt sich wie folgt zusammen:
Wohnung: € 270.000,00
TG-Stellplatz: € 15.000,00
Gesamtpreis: € 285.000,00
Das monatliche Hausgeld beträgt 313 €.
Zum 31.12.2024 lag die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft bei ca. 249.000,00 €, der rechnerische Anteil dieser Einheit bei 3.780,0 €.
Vermietung:
Unbefristet vermietet seit 02.11.2025; Nettokaltmiete 730 € monatlich, zuzüglich 200 € Vorauszahlung für Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten. Der Mieter wird zum 15.03.2027 ausziehen.

Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

Alles zum Standort

Kirchzarten im Breisgau-Hochschwarzwald präsentiert sich als ein exklusiver und begehrter suburbaner Wohnstandort, der durch seine begrenzte Verfügbarkeit und die hohe Nachfrage einkommensstarker Eigentümer besticht. Die Immobilienpreise bewegen sich auf einem stabilen bis leicht positiven Niveau, was eine verlässliche Wertentwicklung unterstreicht. Die Nähe zur dynamischen Stadt Freiburg gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung für Pendler und sichert so eine nachhaltige Nachfrage. Das überschaubare Marktvolumen und die selektiven Transaktionen spiegeln eine langfristig orientierte Eigentümerstruktur wider, die insbesondere auf Kapitalerhalt und Vermögenssicherung setzt.

Die Infrastruktur in Kirchzarten überzeugt durch ein gut ausgebautes Verkehrsnetz: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Bushaltestellen wie „Kappel Faigle“ (2 Minuten) und „Kappel Neuhäuser Ziegelmatten“ (3 Minuten), die eine schnelle Anbindung an umliegende Zentren ermöglichen. Für weiterreichende Verbindungen stehen die Bahnhöfe Freiburg-Littenweiler und Kirchzarten zur Verfügung. Diese hervorragende Verkehrsanbindung unterstützt die Attraktivität des Standorts für eine breite Mieter- und Käuferklientel.

Das Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten und Freizeitangeboten ist vielfältig und hochwertig. Einkaufsmöglichkeiten wie der Edeka Rees oder verschiedene Dorfläden garantieren eine komfortable Versorgung mit frischen und regionalen Produkten. Gesundheitsdienstleister, darunter mehrere Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine zuverlässige medizinische Betreuung. Für die Freizeitgestaltung bieten der Freiburger Golfclub sowie verschiedene Sport- und Spielplätze in der Umgebung attraktive Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung.

Bildungseinrichtungen in der Region sind vielfältig und gut erreichbar, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht. Von Grundschulen wie der Schauinslandschule über weiterführende Schulen bis hin zur Pädagogischen Hochschule Freiburg ist ein breites Spektrum an Bildungsangeboten vorhanden, das langfristig die Nachfrage nach Wohnraum stabilisiert.

Für Investoren bietet Kirchzarten somit ein ausgewogenes Zusammenspiel aus Standortqualität, stabiler Nachfrage und wertbeständiger Infrastruktur. Die begrenzte Neubautätigkeit und die exklusive Lage sichern eine nachhaltige Kapitalerhaltung bei moderatem Wertsteigerungspotenzial. Dieses Umfeld macht Kirchzarten zu einer äußerst attraktiven Adresse für eine langfristige und sichere Immobilienanlage.

Objektnummer: 26022016 - 79199 Kirchzarten

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