Freiburg im Breisgau

# Vermietete 2-Zimmer Wohnung in der Sundgauallee

*Objektnummer: 26022081*




KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau


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

Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26022081 |
| Wohnfläche | ca. 67 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2008 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 340.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

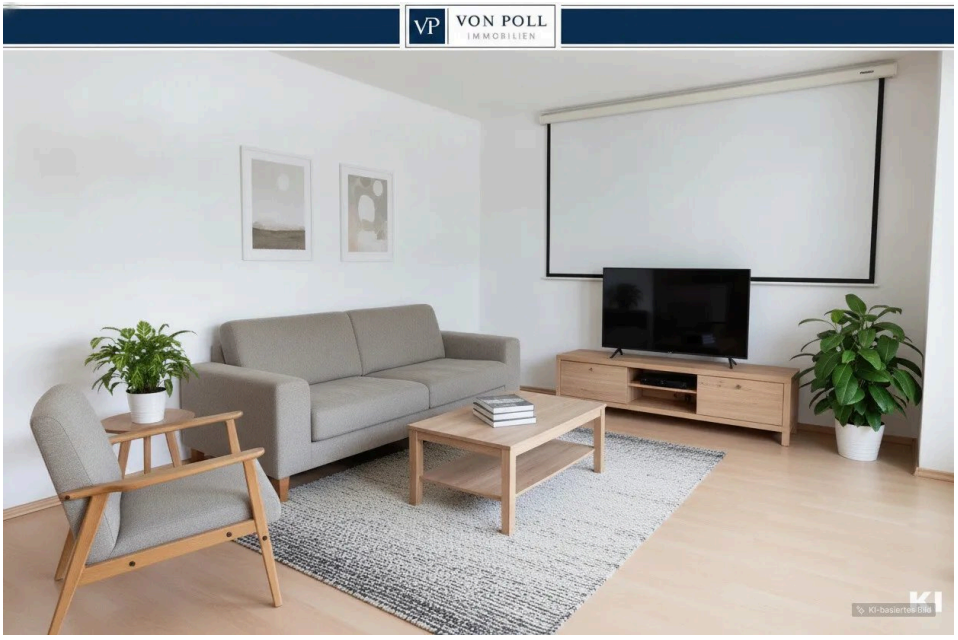
Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 56 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 15.11.2029 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2008 |

Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Die Immobilie






Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

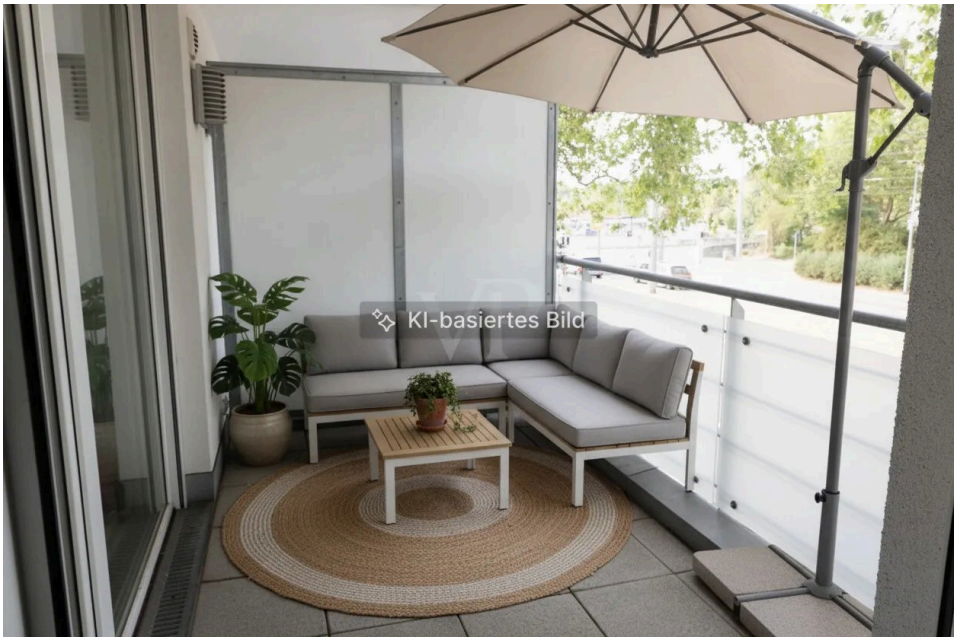
# Die Immobilie





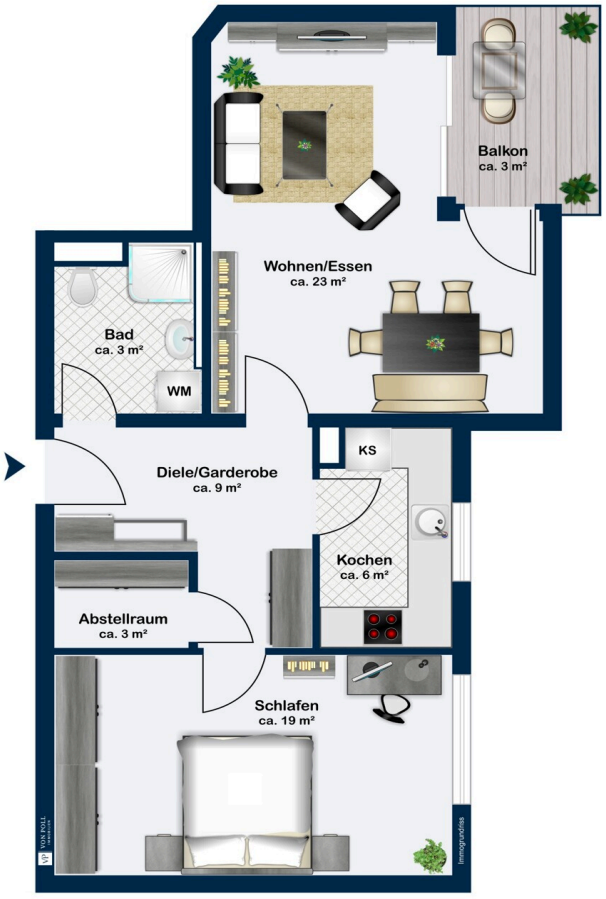

Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Die Immobilie



Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Grundrisse




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: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Ein erster Eindruck

Diese 2 Zimmer Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 67 m² und präsentiert sich als interessantes Angebot für Kapitalanleger oder auch späterer Eigennutzer. Das Objekt verfügt insgesamt über zwei Zimmer, wodurch es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – etwa als klassisches Wohnzimmer mit angrenzendem Schlafzimmer, als großzügiger Arbeitsbereich oder auch als Wohn- und Essbereich mit separatem Raum zur flexiblen Gestaltung.

Die Wohnung liegt in einem mehrgeschossigen Wohnhaus und ist als klassische Etagenwohnung im 1. Obergeschoss konzipiert. Durch die übersichtliche Raumanzahl und die kompakte Größe eignet sich diese Immobilie sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare, die Wert auf zentrale Lagen und eine individuelle Raumgestaltung legen.

Die vorhandene Einbauküche gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten, genauso wie der Stepplatz in der Tiefgarage.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und diverse Freizeitangebote sind in der Regel gut erreichbar und sorgen für ein bequemes Wohnen im urbanen Umfeld. Auch der Zugang zu kulturellen Einrichtungen sowie gastronomischen Angeboten ist häufig gegeben, sofern dies für Sie von Bedeutung ist.

Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Ausstattung und Details

Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen und bietet eine hervorragende Basis für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Die Immobilie überzeugt durch ihr attraktives Entwicklungspotenzial und eröffnet künftigen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten, Ausstattung, Materialien und Raumgestaltung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an zeitgemäße Wohnansprüche anzupassen.
Ob eine stilvolle Renovierung, eine umfassende Modernisierung oder eine vollständige Neugestaltung – hier können persönliche Wohnträume Schritt für Schritt Realität werden. Dank der soliden Substanz eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer, die ihr neues Zuhause ganz nach ihren Wünschen gestalten möchten, als auch für Kapitalanleger, die den Wert der Immobilie durch gezielte Maßnahmen nachhaltig steigern möchten.
Die Wohnung ist seit dem 01.05.2020 zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 848,00 €. Dadurch bietet die Immobilie bereits ab dem Erwerb laufende Mieteinnahmen und stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Entwicklungspotenzial dar.

Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Alles zum Standort

Stadtnah wohnen mit hohem Freizeitwert – Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Freiburg-Betzenhausen
Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Lage von Freiburg-Betzenhausen, in der beliebten Sundgauallee. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare, Berufspendler oder Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Immobilie in gefragter Lage suchen.
Betzenhausen zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Freiburgs und verbindet urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen sowie die Straßenbahnhaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig laden der nahe gelegene Seepark und zahlreiche Grünflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.
Ob als neues Zuhause oder als wertbeständige Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus Wohnqualität, Lage und Entwicklungspotenzial. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von den Möglichkeiten zu verschaffen, die dieses Angebot bereithält. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten.

Objektnummer: 26022081 - 79114 Freiburg im Breisgau

# 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