

charmante, umfangreich modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit zusätzlich nutzbarem Mansardenzimmer (ca. 11,4 m²) in fußläufiger Nähe zur Altstadt...



Objektkennung 5708
79104 Freiburg, Habsburgerstr. 121

**ein Angebot von
ImmoLine Freiburg**
Swetlana-Geier-Straße 11, 79100 Freiburg

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Eckdaten

Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	ca. 1956
Ortsangaben	Neuburg
Lageart	Stadtteil
Lageart	Wohnlage
Miete	1.100,00 €
Miete/ Nebenkosten pro	Monat
Nebenkosten	70,00 €
Heizkosten	130,00 €
Heizkosten in Nebenkosten	Nein
Stellplatzmiete	40,00 €
Etage	2. Obergeschoss
Kaution	3.300,00 €
Gesamtfläche	100,1 m ²
Wohnfläche	ca. 88,7 m ²
Sonstige Fläche	ca. 11,4 m ² (Mansardenzimmer)
Balkon/Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Etagenzahl	3
Küche vorhanden	Ja
Einbauküche	Ja (abzulösen)
Stellplatztyp	Aussenstellplatz

Anzahl Zimmer	3 (+ zusätzl. Mansardenzimmer)
Personenaufzug	Nein
Qualität Zustand	sehr gut/ modernisiert
Barrierefrei	Nein
Rollstuhlgerecht	Nein
Möbliert	Nein
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bodenbelag	Parkett
Keller	Ja
Klimaanlage	Nein
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausweis gültig bis	29.09.2018
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung/Energieträger	Gas
Dachform	Mansarddach
Energieausweisdatum	30.09.2008
Energieeffizienzklasse	E
Denkmalschutzobjekt	Nein
Haustiere	Nein
Energiekennwert	196,5 kWh/(m ² *a)
Bezugstermin	01.08.2016

Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Objektbeschreibung

Wenn Sie eine **modernisierte** und charmante Wohnung mit **guter Raumaufteilung** in **fußläufiger Entfernung zur Altstadt** suchen, dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie.

Die Wohnung mit ihren **3 Zimmern** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines im Jahre 1956 errichteten Wohn- und Geschäftshauses mit nur 7 Wohn- sowie zwei Gewerbeeinheiten (im Erdgeschoss) und verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von ca. 88,7 m². **Zusätzlich** steht ein vielfältig nutzbares **Mansardenzimmer** mit ca. 11,4 m² nutzbarer Wohnfläche zur Verfügung.

Die Wohnung bietet eine **angenehme Wohnatmosphäre** und verfügt über einen großzügigen Dielenbereich mit Einbauschränken, insgesamt zwei geräumige Schlaf-/ Arbeits- oder Gästezimmer, ein gut möblierbares Wohnzimmer mit Zugang zu einem **lauschigen Balkon** mit Ostausrichtung und Blick auf den Schlossberg, einen gut nutzbaren Küchenbereich, ein innen liegendes Badezimmer mit Dusche, sowie ein separates WC. Derzeit werden in der Wohnung noch, wie auf den beigefügten Bildern ersichtlich, umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten (u.a. wird das Badezimmer vollständig neu gestaltet, werden die Parkettböden abgeschliffen und neu versiegelt, werden die Wandbeläge sowie Türen und Zargen neu gestrichen, werden - wo erforderlich - neue Schalter angebracht, etc.) ausgeführt, so dass mit Beginn des zukünftigen Mietverhältnisses eine entsprechend zeitgemäße Wohnung zur Verfügung gestellt wird.

Zur Wohnung gehört ein großer, gemauerter Kellerraum. Ein fest zugeordneter **PKW-Stellplatz im Freien** ist zu einem mtl. Mietzins von EURO 40,-- anmietbar. Etwaig benötigte Tiefgaragenstellplätze können i.d.R. in naheliegenden Tiefgaragen separat angemietet werden. Die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen (umlagefähigen Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser!) betragen derzeit 70,-- Euro. Die im Küchenbereich installierte, gepflegte, ca. 20 Jahre alte, **Einbauküche** nebst funktionsfähigen Elektrogroßgeräten namhafter Markenhersteller **ist** mit einem (i.w. symbolischen) Betrag von 200€ **abzulösen**.

Ein Bezug/ Mietvertragsbeginn ist ab dem 01.08.2016 (ggfs. auch bereits zum 15.07.2016) nach Abschluss der Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten möglich.

Wunschmieter:

Nettes Paar, gerne auch ein Familie/ alleinerziehende Person mit maximal einem Kind. Nichtraucher sind bevorzugt. Eine über Kleintiere hinausgehende Haustierhaltung ist nicht gewünscht. Eine Vermietung an eine Wohngemeinschaft wird von Vermieterseite ausgeschlossen!

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Lage

Einzigartig ist die idyllische und dennoch zentrumsnahe Lage inmitten von Bäumen umsäumter Straßen und Plätze. Das Viertel gilt zu Recht als eines der schönsten in Freiburg – und Schönes hat die Stadt an vielen Stellen zu bieten. Imposante Häuser aus der Gründerzeit und prachtvolle Jugendstilvillen umgeben von gepflegten Gärten prägen das Bild. Tradition und Noblesse grenzen hier aber auch an urbane Vielfalt. Nur ein paar Straßen weiter erstreckt sich schon die Freiburger Altstadt mit ihrer weitläufigen Fußgängerzone, den berühmten Bächle und dem großartigem Münster. Ein kurzer Spaziergang entlang der Habsburger oder über die Karlstraße und schon sind Sie mittendrin im Stadtgeschehen: zum Einkaufen, zum Einkehren, zu einem Theater-, Konzert- oder Kinobesuch oder einfach zum Entspannen an Ihrem persönlichen Lieblingsplatz. Von Ihrer Wohnung aus können Sie die schöne Stadt und ihre vielfältigen Möglichkeiten immer ganz spontan genießen.

Nirgendwo liegt das besondere Freiburger Lebensgefühl so in der Luft wie an diesem Ort. Wer hat schon das Privileg, von seiner Wohnung zu Fuß zum Freiburger Münster spazieren zu können? Nur etwa fünf Minuten müssen Sie einplanen und schon sind Sie in einer Szenerie, die täglich Menschen aus der ganzen Welt anzieht. Das Auto kann oft in der Garage bleiben. Geschäfte, Banken und Restaurants sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Zudem sorgt die Stadtbahn für gute Verbindungen. Apotheken, Ärzte verschiedener Fachrichtungen und das St. Josefskrankenhaus stellen eine standortnahe medizinische Versorgung. Kindergärten, Grund- und Realschule und zwei Gymnasien befinden sich direkt im Stadtteil.

Ausstattung

- + Massivparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen sowie in allen Flur-/ Dielenbereichen
- + Balkon mit Blick auf den Schlossberg, idealer Frühstücksbalkon zu Zweit
- + Einbauschränke im Flur-/Dielenbereich bieten viel zusätzlichen Stauraum
- + überwiegend Raufasertapeten mit stuckartigen Verzierungen an den Decken
- + dezentrale Warmwasser- und Heizungsversorgung
- + isolierverglaste Kunststofffenster
- + modernes Duschbad
- + separates WC
- + großes, gemauertes und trockenes Kellerabteil

und das ist neu und gut in Schuss:

- 2016 umfangreiche Maler- Schreiner-, und Tapezierarbeiten
- 2016 umfangreiche Bodenbelagsarbeiten
- 2016 vollständige Modernisierung des Badezimmers

Sonstiges

Wir empfehlen Ihnen Ihre Anfrage über das Kontaktformular des jeweiligen Immobilienportals an uns zu richten. Idealerweise können Sie uns hierbei bereits einige Kurzinformationen zu Ihrer Person zukommen lassen.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



Wohnen (Bildaufnahme während der Renovierungsphase)



Wohnen (Bildaufnahme während der Renovierungsphase)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



Blick vom Balkon in den ruhigen Innenhof



Flur/ Diele mit Einbauschränken
(Bildaufnahme während der Renovierungsphase)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



Zimmer 3 (Bildaufnahme während der Renovierungsphase)



Zimmer 2 (Bildaufnahme während der Renovierungsphase)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



Mansardenzimmer



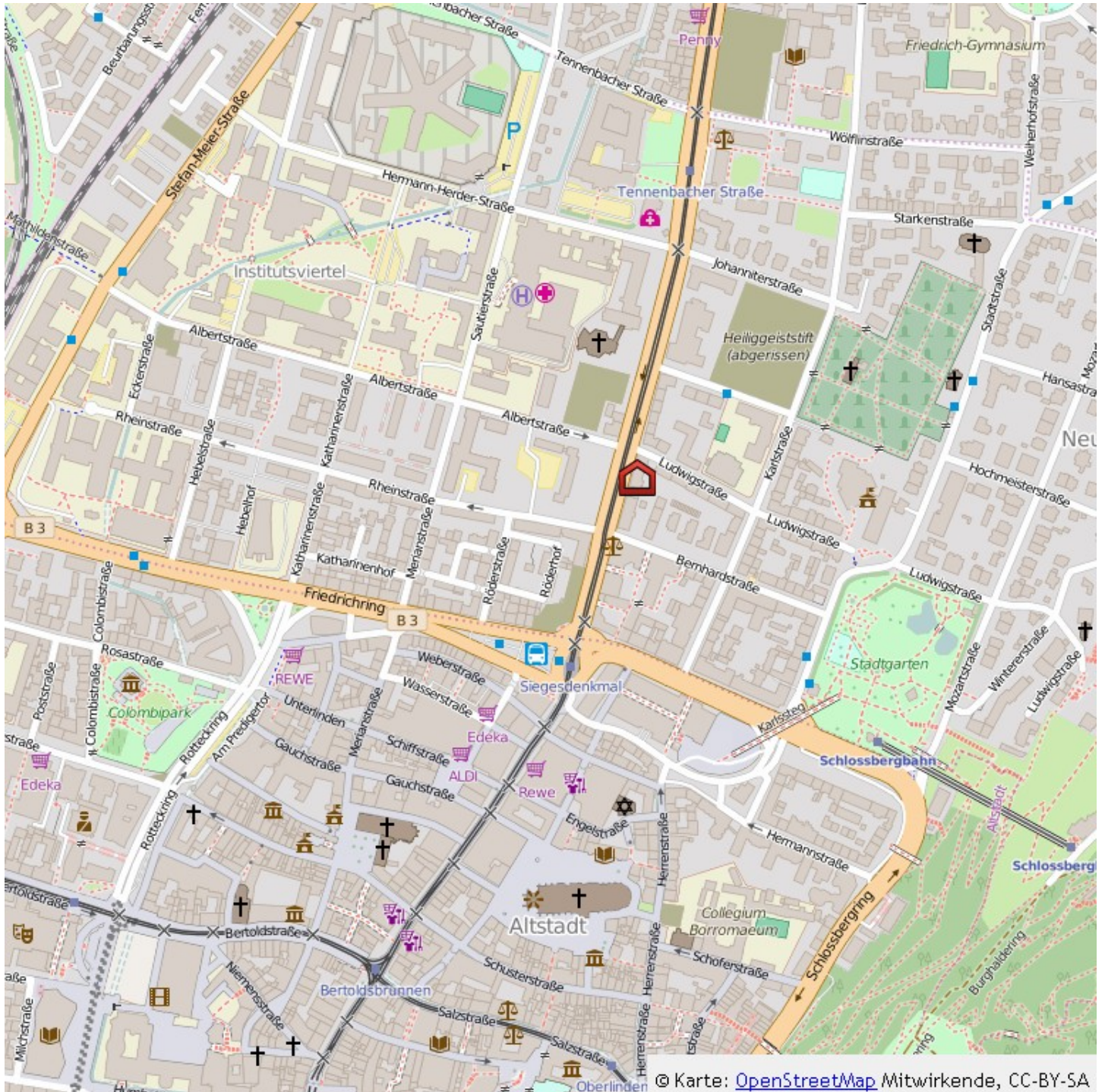
Ausblick aus dem Mansardenzimmer

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



Mikro-Ansicht

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



Makro-Ansicht

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29