

**4-Zi.-Maisonette-Wohnung** in ruhiger, zentraler Lage mit **sonniger Dachterrasse** und **zwei Badezimmern...**



Objektkennung 5889  
**79199 Kirchzarten, Jakob-Saur-Str. 48**

ein Angebot der  
**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	Maisonettewohnung
Baujahr	1995
Lageart	Wohnlage
Miete	940,00 €
Miete pro	Monat
Nebenkosten	250,00 €
Heizkosten in Nebenkosten	Ja
Stellplatzmiete	50,00 €
Etage	2. Obergeschoss
Kautions	2.820,00 €
Wohnfläche	93,73 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Etagenzahl	3
Einbauküche	Nein
Stellplatztyp	Tiefgarage
Stellplatzanzahl	1
Anzahl Zimmer	4
Personenaufzug	Nein

Qualität Zustand	gut
Barrierefrei	Nein
Rollstuhlgerecht	Nein
Möbliert	Nein
Zustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bodenbelag	Fliesen
Bodenbelag	Parkett
Keller	Ja
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausweis gültig bis	26.11.2027
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Gas
Dachform	Satteldach
Energieausweisdatum	26.11.2017
Haustiere	Nein
Energiekennwert	145 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugstermin	01.11.2019

## 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

Diese helle und attraktiv geschnittene 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. Ober- und Dachgeschoss eines im Jahre 1995 errichteten Mehrfamilienhauses in attraktiver Wohnlage und verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von ca. 93,73 m<sup>2</sup> Wfl.

Auf der ersten Wohnebene befindet sich der Eingangsbereich mit einer kleinen Diele, ein helles Wohnzimmer (ca. 27m<sup>2</sup> Wfl.) mit Zugang zu einer geräumigen Süd-Terrasse (ca. 13 m<sup>2</sup>), ein offener funktional nutzbarer Küchenbereich (ca. 6 m<sup>2</sup> Wfl.) , ein geräumiges Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup> Wfl.), sowie ein innen liegendes Badezimmer mit Dusche. Die zweite Ebene im Dachgeschoss bietet einen kleinen offenen Flurbereich, zwei flexibel nutzbare Zimmer (jeweils ca. 11,2 m<sup>2</sup> Wfl.) mit außergewöhnlicher Raumhöhe, ein geräumiges natürlich belichtetes Badezimmer mit Badewanne, sowie einen praktischen Abstellraum. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Im Untergeschoss der Wohnanlage befindet sich neben den Kellerräumen ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Fahrräder können in einem separaten Bereich der Tiefgarage sicher untergestellt werden.

Die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen (umlagefähigen Betriebskosten inkl. Heizung und Warmwasser) betragen derzeit 250,-- Euro. Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage ist für monatlich 50,-- Euro anzumieten. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Jakob-Saur-Straße.

Ein Bezug/ Mietvertragsbeginn ist ab dem 01.11.2019 möglich.

### **Wunschmieter:**

Nettes Paar oder Familie/ alleinerziehende Person mit maximal zwei Kindern. Nichtraucher sind bevorzugt. Eine über Kleintiere hinausgehende Haustierhaltung ist nicht gewünscht.

## Lage

Kirchzarten ist eine sehr attraktive, auch überregional bekannte Schwarzwaldgemeinde am östlichen Stadtrand Freiburgs, im Dreisamtal. Die Nähe zur Stadt, die vollständige eigene Infrastruktur (gute Anbindung an den ÖPNV, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, hervorragende Gastronomie, alle Schulzweige, Schwimmbad, Golfplatz u.v.m.) und vor allem die üppige Grünlandschaft an den auslaufenden Hängen des Schwarzwaldes machen die Gemeinde zu einem der beliebtesten Wohnorte des Freiburger Umlandes. Wohnen wie im Urlaub ist hier die Devise!

Von der Jakob-Saur-Straße aus erreichen Sie in weniger als 5 Gehminuten den Bahnhof. Auch die Fußgängerzone mit Ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Cafes ist zu Fuß schnell erreicht.

Ihr Ansprechpartner

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

## Ausstattung

- + Massivparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen im 2. Obergeschoss sowie in allen Flur-/Dielenbereichen, Laminatböden in den Schlafräumen im Dachgeschoss
- + sonnige Dachterrasse mit Südausrichtung
- + Haupt-Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne
- + zweites Badezimmer mit Dusche
- + großer Abstellraum mit Dachflächenfenster (durchaus auch als Behelfsbüro nutzbar)
- + Gegensprechanlage
- + große Fensterfronten (mit Isolierverglasung) für optimale Lichtverhältnisse
- + Rollläden + Raffstore
- + Raufasertapeten
- + Zentralheizung / zentrale Warmwasserversorgung

### **Und das ist neu und gut in Schuss:**

2015 Maler-, Schreiner- und Bodenbelagsarbeiten (auf dem Bildmaterial noch nicht zu erkennen).

## Sonstiges

Wir empfehlen Ihnen Ihre Anfrage über das Kontaktformular des jeweiligen Immobilienportals an uns zu richten. Gerne 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



ruhige, durchgrünte Wohnanlage



sonnige Dachterrasse

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



Wohn-/ Essbereich



Wohn- / Essbereich + Terrasse

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 1 im DG



Zimmer 2 im DG

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



Tageslichtbad mit Badewanne (im DG)



gepflegte Wohnanlage

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

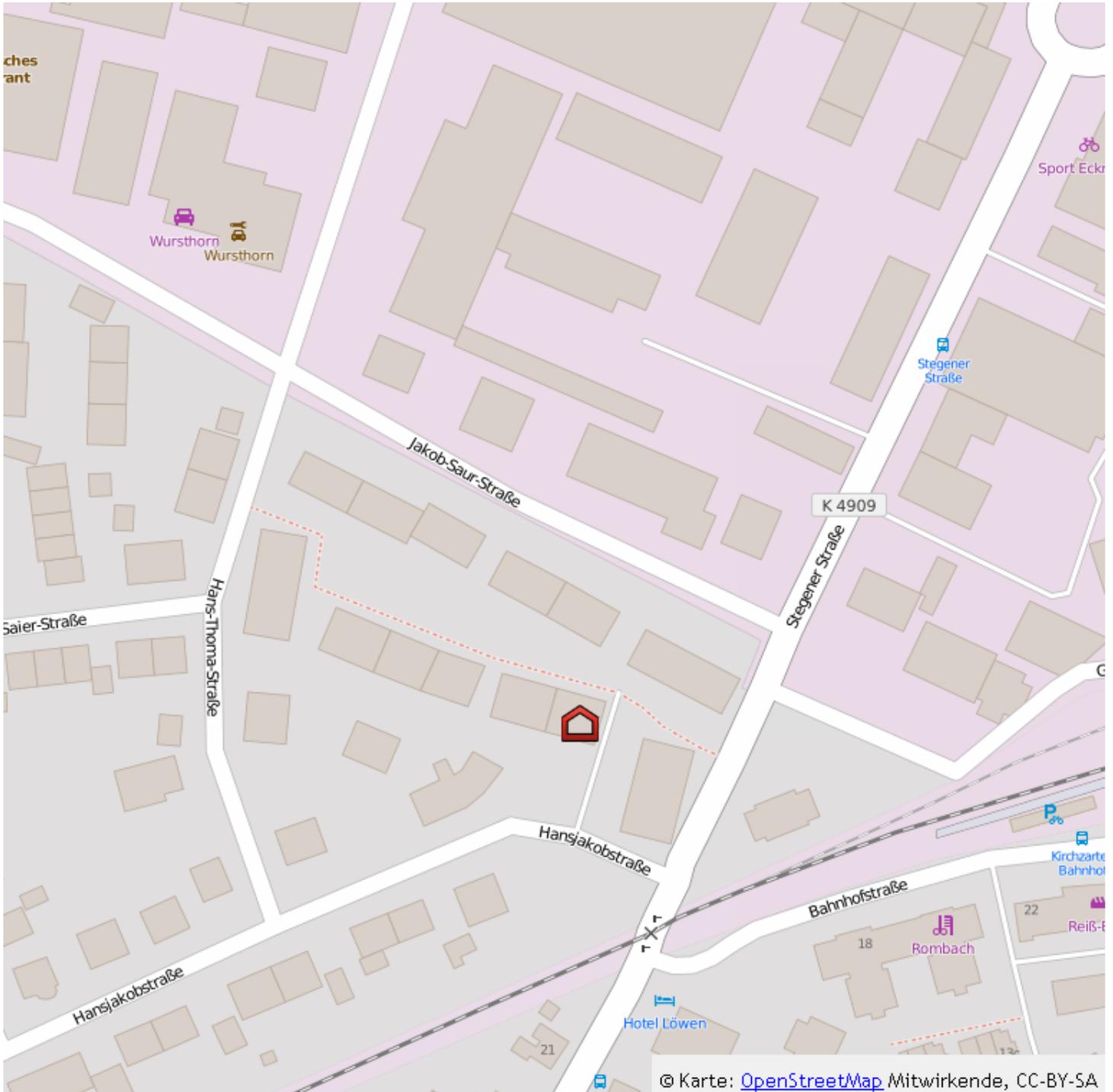


5 Gehminuten zur Fußgängerzone



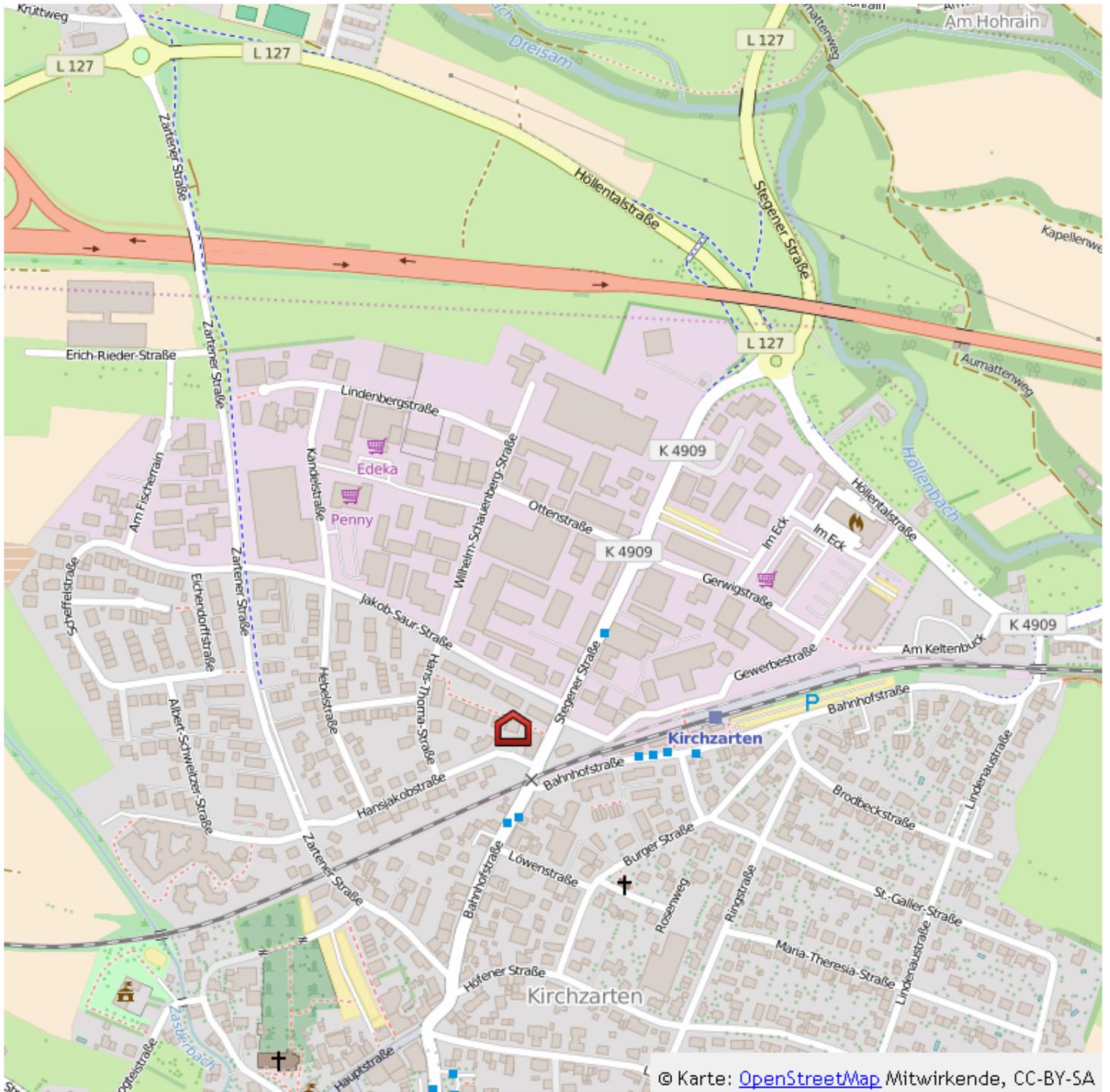
5 Gehminuten zum Marktplatz

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

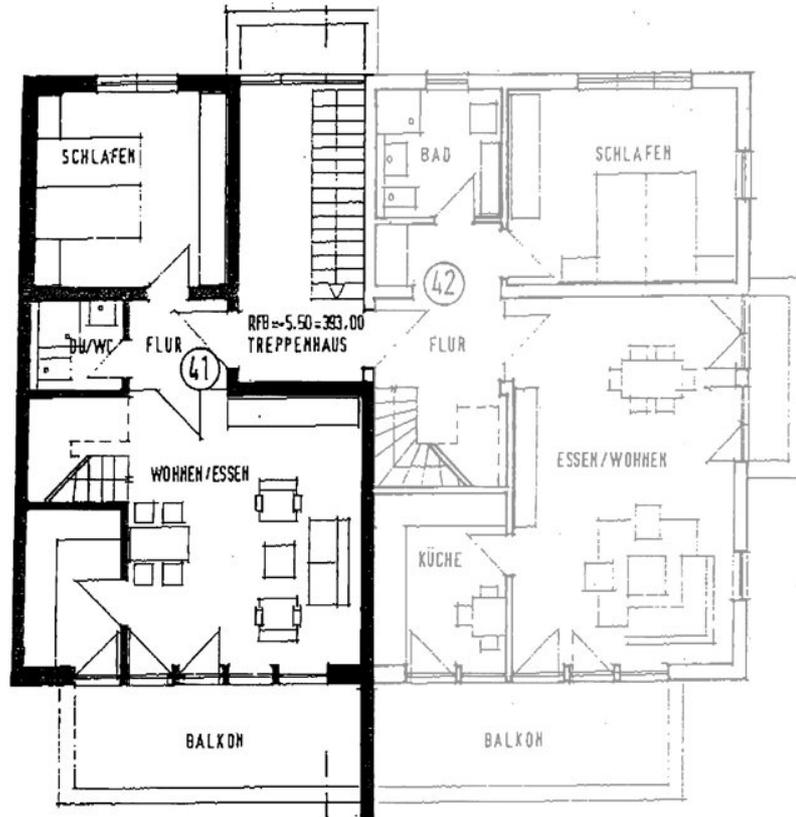
Ihr Ansprechpartner  
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



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



Haus 3b, 2. OG Wohnung 41, Blatt 1, M 1:100

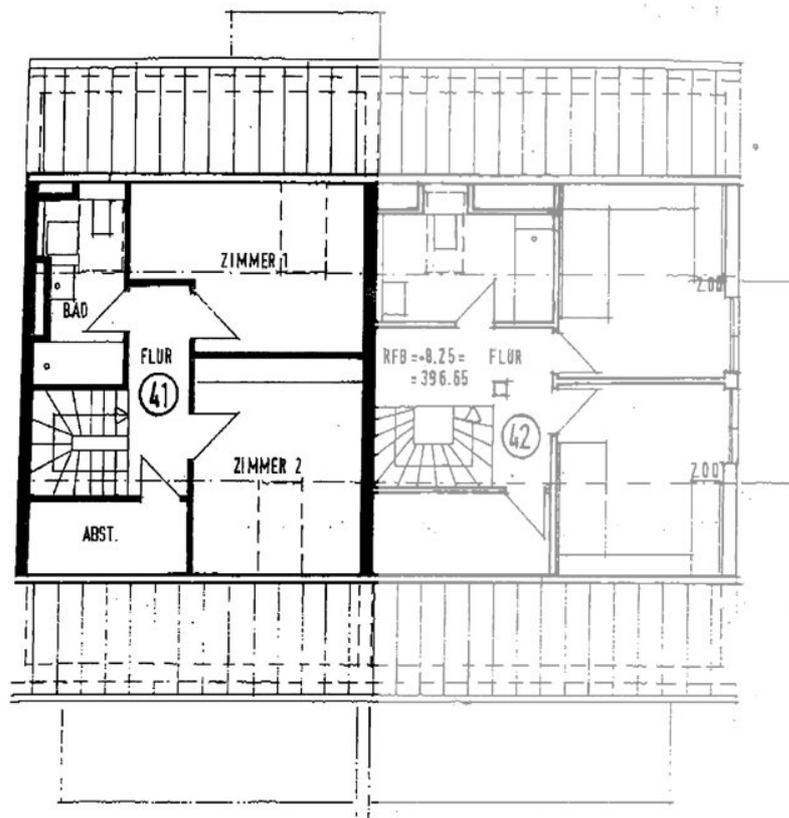
Aufstellung der Wohnfläche in qm

Flur:	3,47
Schlafen:	14,73
Du / WC:	2,85
Küche:	6,08
Wohnen / Essen:	27,05
Flur:	4,94
Abst.:	2,87
Zimmer 1:	11,18
Zimmer 2:	11,33
Bad:	5,51
	90,01
- 3%	87,31
+ Balkon	6,42
	93,73

Grundriss 2.OG

Ihr Ansprechpartner

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



Haus 3b, DG Wohnung 41, Blatt 2, M 1:100

### Grundriss DG

Ihr Ansprechpartner

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