

# IMMOBILIENEXPOSÉ

Fantastische  
**3-Zimmer-EG-Wohnung mit kleinem Garten  
und Tiefgaragen-Stellplatz**  
in 79106 Freiburg



  
**TETIK IMMOBILIEN**  
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

## Objektbeschreibung

Die sehr schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2012 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Parteien in einem ruhigen, modernen Wohngebiet im Freiburger Ortsteil Brühl. Sie verfügt über eine Wohnfläche von 88,33 qm, welche sich auf Diele, Duschbad mit WC, Flur, 2 Zimmer, Wannenbad, Küche und Wohnzimmer mit Essbereich verteilt. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich optimal und bietet einen gemütlichen Platz zum Draußensitzen sowie Zugang zum eigenen Garten mit kleinem Gartenhaus.

Die Küche beinhaltet eine Einbauküche mit Marken-Geräten von BOSCH. Das Hauptbad hat Tageslicht und verfügt neben Badewanne, Waschplatz und WC über einen Handtuchheizkörper sowie einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Zum Objekt gehören ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz. Außerdem gibt es einen gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradabstellraum in der Tiefgarage sowie ein Nebengebäude für Müll und Fahrräder.

Das Objekt ist momentan unbefristet vermietet, die Netto-Mieteinnahmen betragen incl. des TG-Stellplatzes ca. 13.560 € p.a.. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich aktuell auf ca. 190 €.

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. Die gemütliche Wohnatmosphäre, eine angenehme Raumaufteilung sowie die hochwertige und moderne Ausstattung werden Sie überzeugen. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage durch Vermietung - diese tolle Immobilie bietet Ihnen alle Möglichkeiten!

## Grunddaten

<b>Objektart</b>	3-Zimmer-ETW
<b>Adresse</b>	79106 Freiburg
<b>Baujahr</b>	2012
<b>Verfügbar</b>	vermietet
<b>Flächenaufstellung</b>	
<b>Wohnfläche</b>	ca. 88,33 m <sup>2</sup>
<b>Raumangebot und Ausstattung</b>	
<b>Zimmer</b>	3
<b>Bad</b>	1 mit WC
<b>Dusch-Bad</b>	1 mit WC
<b>Keller</b>	ja
<b>Parkierung</b>	1 TG-Stellplatz
<b>Objektzustand</b>	sehr gepflegt
<b>Kaufpreis</b>	
<b>Kaufpreis</b>	595.000 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis



## Lage

Freiburg, die sonnige Schwarzwaldmetropole liegt im Dreiländereck in direkter Nachbarschaft zu Frankreich und der Schweiz. Für über 200.000 Einwohner, davon etwa 30.000 Studenten, bietet die Stadt eine Vielzahl an Angeboten für eine hervorragende Lebens- und Wohnqualität.

Das Objekt liegt im Süden des Stadtteils Brühl, an der Grenze zum Stühlinger und zu Herdern in einem gewachsenen, modernen Wohngebiet. Kindereinrichtungen, Schulen, Ärzte und Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und moderne

Dienstleistungsbetriebe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen und bieten zusammen mit der verkehrsgünstigen Lage eine perfekte Infrastruktur. Die Wohnanlage liegt zentrumsnah, die Freiburger Altstadt ist nur ca. 2 Kilometer entfernt. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso der S-Bahn-Halt Freiburg-Herdern. Mit dem Auto benötigt man ca. 5 Minuten bis zum Hauptbahnhof und über die Autobahnzubringer „Nord“ und „Mitte“ besteht eine kurze Verbindung zur A5.



## Ausstattung

### Fußböden:

Echtholz-Parkett  
in allen Wohn- und Schlafräumen  
(8 mm Eiche natur, englischer Verband)  
Fliesen

### Wände:

Tapeten, weiß gestrichen

### Fenster und Terrassentüren:

3-fache Wärmeschutzverglasung mit  
thermisch verbessertem Glasrandverbund  
weiße Holzrahmen  
außenlaufende Kunststoff-Rollos  
manuell oder elektrisch

### Türen:

Holztüren in Holzzargen, weiß  
Wohnungseingangstür mit  
Mehrfachverriegelung

### Küche:

Boden: Fliesen in Holzoptik  
Arbeitsbereich gefliest  
Einbauküche mit Markengeräten BOSCH

### Sanitär:

Boden: Fliesen in Holzoptik  
Wände gefliest  
weiße Sanitäröbjekt  
verchromte Armaturen, Markenfabrikate

### Heizung und Warmwasser:

Nahwärmeübergabestation im EG (Badenova)  
Fußbodenheizung  
Handtuchheizkörper im Wannenbad  
Warmwasser zentral über separaten, tempera-  
turgesteuerten Standspeicher

### Personenaufzug:

ab Tiefgarage

### Kommunikation:

Fernsehanschlüsse in allen Wohn- und Schlaf-  
räumen mit Multimediasosen  
Telefonanschlußmöglichkeiten in allen  
Wohn- und Schlafräumen  
Video-Haussprechanlage (Fa. Siedle)

### Extras:

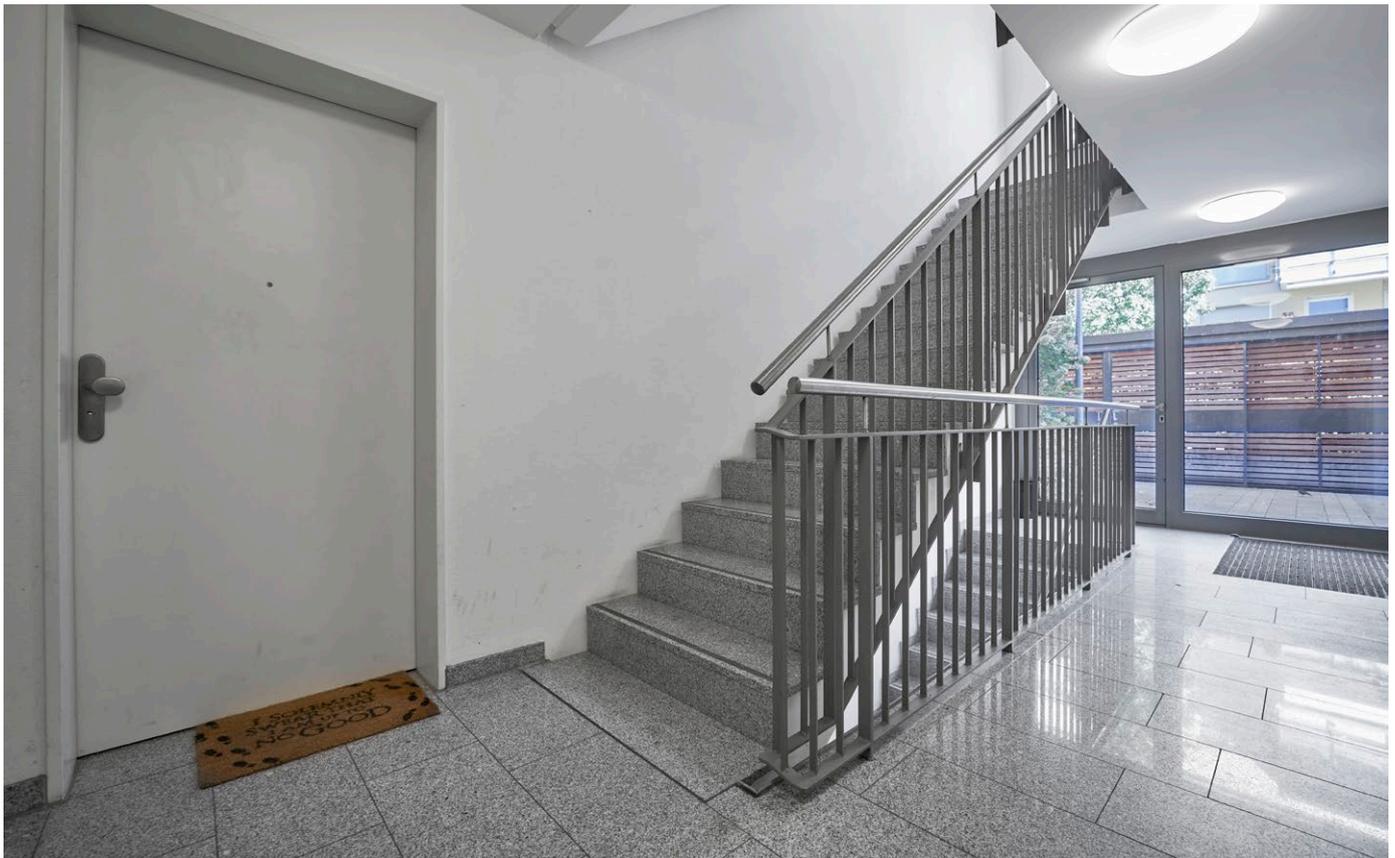
frostsichere Gartenarmatur



## Sonstiges

Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Objekt. Sehr gerne zeigen wir Ihnen die Eigentumswohnung und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher genutzten Immobilie.

Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt.



Wohn- und Essbereich



Garten



Wohn- und Essbereich, Küche, Flur



Küche



Bad 1



Zimmer 1



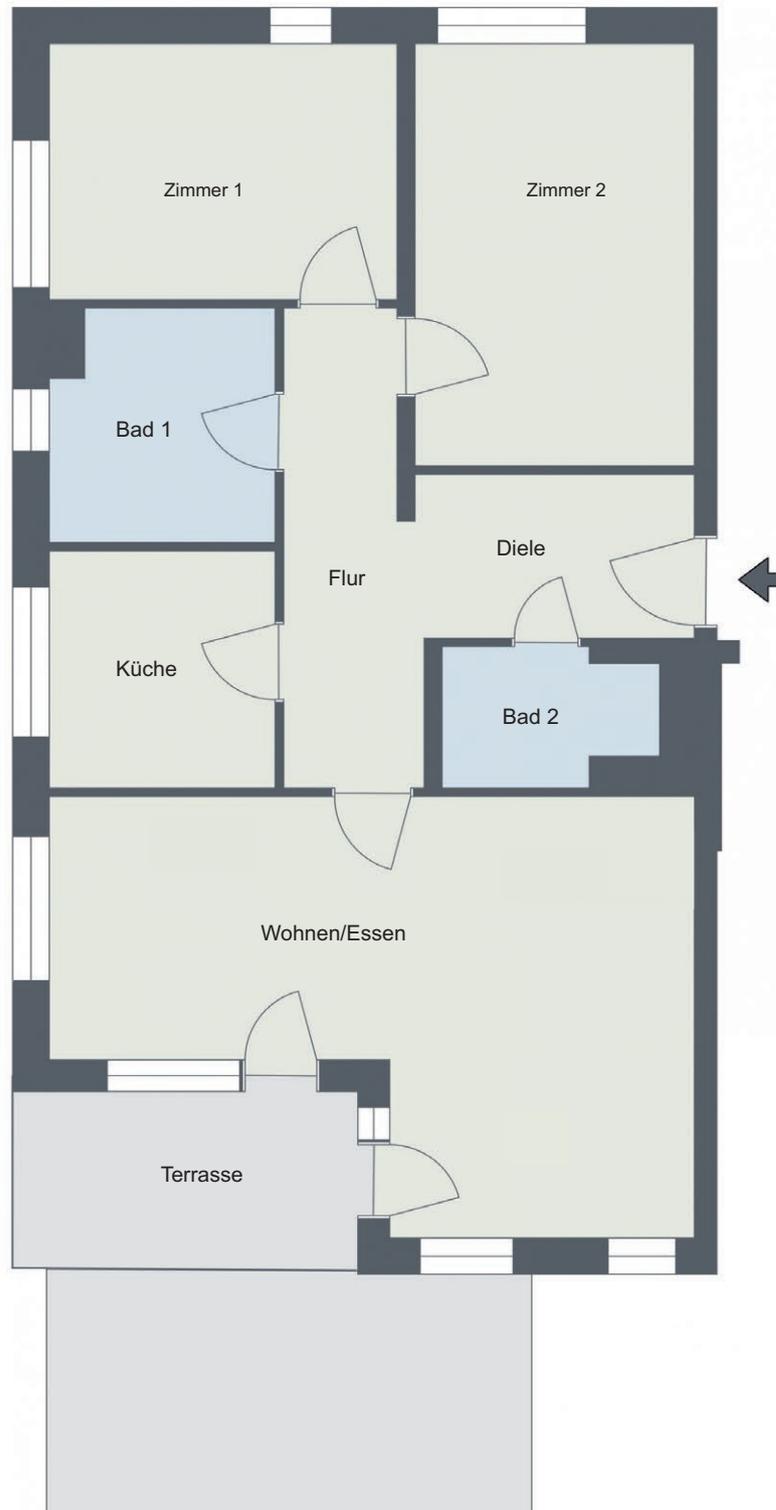
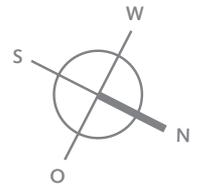
Zimmer 2



Bad 2, Flur



Grundriss



Ohne Maßstab



**TETIK IMMOBILIEN**

Einfach  
mal die  
Experten  
fragen!

**Anbieter:**

**Tetik Immobilien GmbH**

»Villa Eglau«

Lange Straße 103

79183 Waldkirch

**Geschäftsführer:**

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681 - 49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



**Ansprechpartner:**

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

info@tetik-immobilien.de



**Bankverbindung:**

Raiffeisenbank Denzlingen-Sexau eG

BIC: GENODE61DEN

IBAN: DE05 6806 2105 0000 6543 29

**Amtsgericht Freiburg**

HRB 711412

**Steuer-Nr.**

05079/01841