



## 79112 Freiburg

Modernisierte 3-Zi.-Wohnung mit Balkon in Freiburg-St. Nikolaus – langfristig vermietet und saniert



**330.000 €**

Kaufpreis

**79,17 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Baden-Baden Wohnen  
Tel.: 00497221970870  
[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79,17 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	5

### Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
Kaufpreis / qm	4.041,94 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	10.902 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.05.2035
Baujahr (Haus)	1982
Energieverbrauchskennwert	113.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Freiburg, im charmanten Stadtteil Sankt Nikolaus.

Diese modernisierte Etagenwohnung aus dem Jahr 1982 bietet Ihnen ein komfortables Wohnerlebnis. Die massiv gebaute Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und insgesamt drei Zimmern, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, die zum Entspannen einladen. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer gewährt Zugang zu einem großzügigen Balkon, der sich ideal für erholsame Stunden im Freien eignet – dieser wurde erst 2025 umfassend saniert.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an eine moderne Wohnküche. Das stilvolle Badezimmer wurde 2024 vollständig saniert und rundet das Angebot dieser attraktiven Wohnung ab. Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Keller.

Ein weiteres wichtiges Detail: Die Wohnung ist seit vielen Jahren zuverlässig vermietet, was sie besonders für Kapitalanleger interessant macht. Hier bietet sich eine hervorragende Gelegenheit, in eine gepflegte Immobilie mit stabilem Mietertrag zu investieren.

Diese Etagenwohnung verbindet stilvolles Wohnen mit praktischen Annehmlichkeiten und das in einer der besten Lagen Freiburgs. Entdecken Sie die Vorzüge einer perfekten Kombination aus urbanem Lebensstil und erholsamer Wohnatmosphäre.

Diese Wohnung ist nicht nur eine erstklassige Wohnadresse, sondern auch eine lohnenswerte Investitionsmöglichkeit. Zögern Sie nicht, sich Ihren Traum vom Eigentum in Freiburg zu sichern.

## Lage

Schöne ruhige Wohnlage am Ortsrand mit mehreren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft.

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)









