

**79112 Freiburg**

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



Kaufpreis  
**295.000 €**

Wohnfläche  
**79,17 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**3**

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

Filiale Baden-Baden Wohnen  
072513060600  
info@schuerer-fleischer.de

## Flächen & Zimmer

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

## Preise & Kosten

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Kaufpreis         | 295.000 €                     |
| Aussen-Courtage   | 3,57 % inkl. gesetzliche MwSt |
| Kaufpreis / qm    | 4.041,94 €                    |
| Mieteinnahmen ist | 10.902 €                      |

## Zustand

|               |              |
|---------------|--------------|
| Baujahr       | 1982         |
| Zustand       | modernisiert |
| Verkaufstatus | offen        |

## Objekt-Titel

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

## Lage-Beschreibung

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

## Objektbeschreibung

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.

## Ausstattung

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Bad           |                                   |
| Küche         | Einbauküche                       |
| Bauweise      | Massivbauweise                    |
| Dachform      | Satteldach                        |
| Heizungsart   | Zentralheizung<br>Fußbodenheizung |
| unterkellert  | JA                                |
| Stellplatzart | Freiplatz                         |

Online-ID:  
YMZMPMEC

Objekt-Nr.:  
202567



**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

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.

## 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)

## Impressionen

---



