

# W O H N E N I M P A R K

## Freiburg – Zähringen, attraktive 2 -Zimmer-Wohnung – Ideal für Kapitalanleger

Das 1972 erstellte Gebäude, das laufend modernisiert und instandgehalten wurde, und im Jahre 2001/2012 eine **Generalsanierung** erfahren hat, steht auf einem weitläufigen, großzügig mit Sträuchern bepflanztem sehr ruhigen **Parkgrundstück**. Die Tiefgarage wird derzeit saniert, die Kosten hierfür trägt der jetzige Eigentümer.



**Freiburg**, im Zentrum Südbadens gelegen, verfügt über einen hohen Wohn-, Erholungs- und Freizeitwert. Eingebettet in die Landschaft zwischen südlichem Schwarzwald und Oberrhein ist sie verkehrsmäßig sehr gut angeschlossen.

Die ca. 2,5 km entfernte **Altstadt** ist mit der Straßenbahn (Haltestelle ca. 250 m), per Rad oder PKW in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso die Universitätsinstitute und die Klinik.

Die **1-Zimmer-Wohnung** befindet sich in der Denzlinger Str. 26 im 1. OG, ist **ruhig gelegen** und verfügt über einen **Südbalkon in Richtung Park**. Die Gesamtfläche beträgt ca. **40 m<sup>2</sup>**. Vom Balkon aus genießt man eine schöne Aussicht Richtung Freiburg und Park.

**Die Wohnung ist frei!**

**Der Kaufpreis: € 168.000,-\***  
**zzgl. Außenstellplatz 5.000,- €\* & TG Stellplatz 12.000,- €\***

\*zzgl. Maklerprovision 3% zzgl. MwSt. 19%, somit 3,57% = € 6.604,50 fällig und verdient bei notarieller Beurkundung.

Unser Angebot beruht auf Angaben des Verkäufers, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr

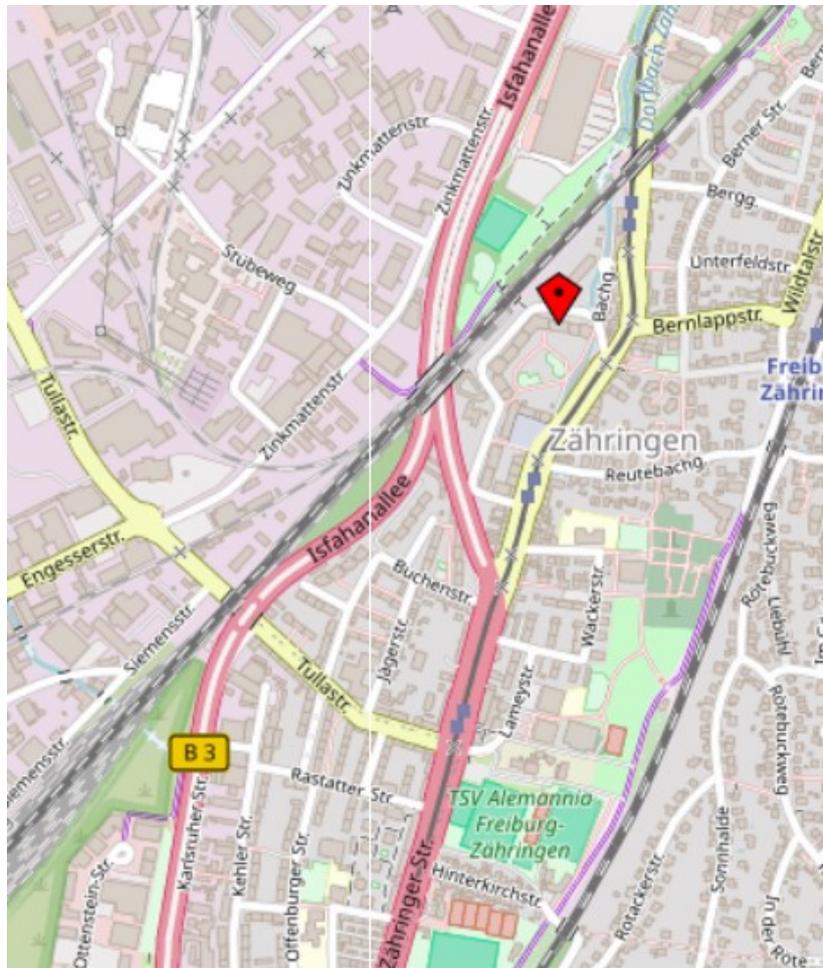
**Dr. Bühler**  
IMMOBILIEN GMBH



79108 Freiburg  
Okenstraße 31  
[www.druebuehler-immobilien.de](http://www.druebuehler-immobilien.de)

Tel 0761 553238  
Fax 0761 552250  
[info@druebuehler-immobilien.de](mailto:info@druebuehler-immobilien.de)

# Lage in Freiburg:



# Impressionen Innen:

## Wohnbereich



## Küchenzeile mit Theke



Neuwertiges Bad



Ausblick vom Balkon – Die Parkanlage wird nach der Tiefgaragensanierung neugestaltet



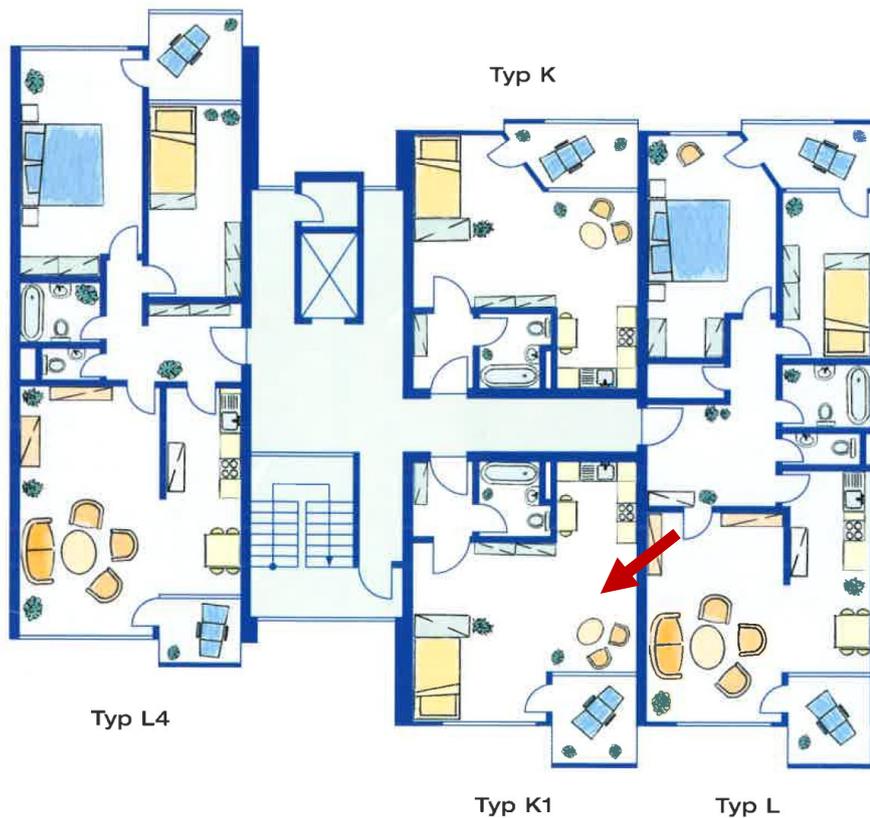
## Die Wohnanlage & Park (vor Sanierung der Tiefgarage)



### Hausansicht



## Grundriss – Geschossplan:



### Alban-Stolz-Straße 26

#### Typ L4 3 Zimmerwohnung 90,65 m<sup>2</sup>

Diele 9,64 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 13,62 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 20,04 m<sup>2</sup>, Bad 3,70 m<sup>2</sup>, Gäste WC 1,43 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer 30,81 m<sup>2</sup>, Küche 6,58 m<sup>2</sup>, Balkon 1,93 m<sup>2</sup> + 2,90 m<sup>2</sup>

#### Typ K 1 Zimmerwohnung 37,38 m<sup>2</sup>

Diele 3,44 m<sup>2</sup>, Bad 3,71 m<sup>2</sup>, Wohn-/Schlafzimmer 22,78 m<sup>2</sup>, Kochnische 4,82 m<sup>2</sup>, Balkon 2,63 m<sup>2</sup>

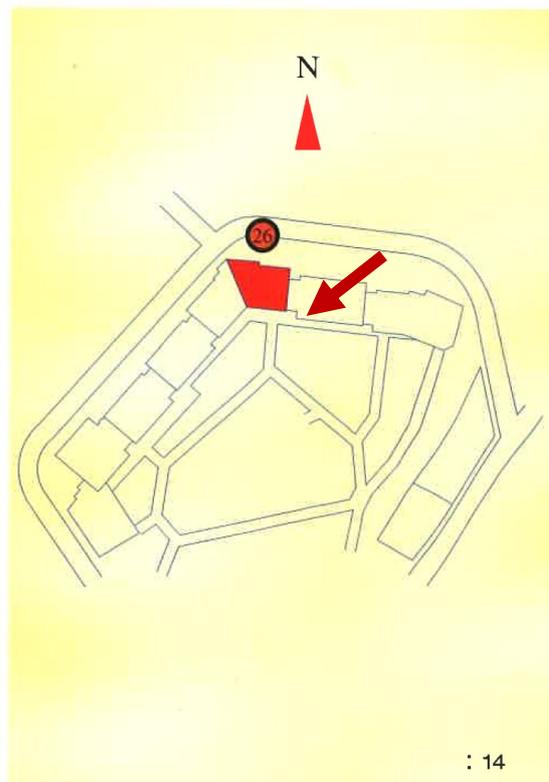
#### Typ K1 1 Zimmerwohnung 40,43 m<sup>2</sup>

Diele 3,44 m<sup>2</sup>, Bad 3,71 m<sup>2</sup>, Wohn-/Schlafzimmer 25,84 m<sup>2</sup>, Kochnische 4,82 m<sup>2</sup>, Balkon 2,62 m<sup>2</sup>

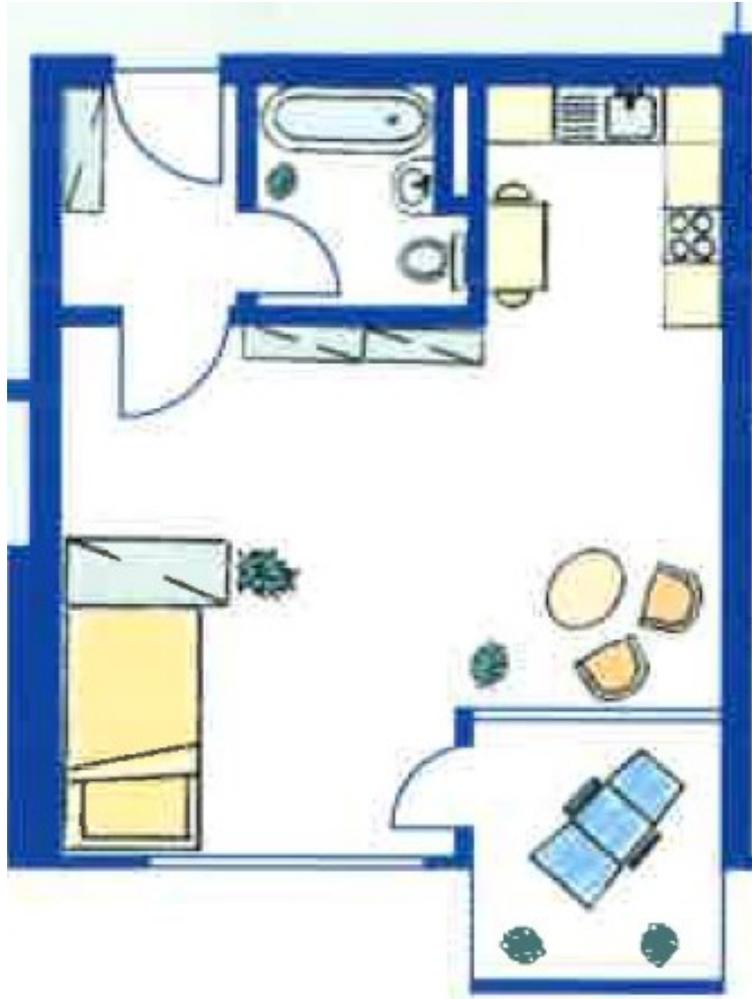
#### Typ L 3 Zimmerwohnung 87,92 m<sup>2</sup>

Diele 12,40 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer 25,84 m<sup>2</sup>, Küche 7,16 m<sup>2</sup>, Gäste WC 1,75 m<sup>2</sup>, Bad 4,32 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 11,14 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 17,85 m<sup>2</sup>, Abstellraum 2,29 m<sup>2</sup>, Balkon 2,63 m<sup>2</sup> + 2,54 m<sup>2</sup>

● Die Wohnungsflächen wurden nach der II. Berechnungsverordnung ermittelt. Loggien/Balkone sind mit der Hälfte ihrer Grundfläche ausgewiesen.



# 1 Zimmer Wohnung Parkseite ca. 40m<sup>2</sup>



Typ K1

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

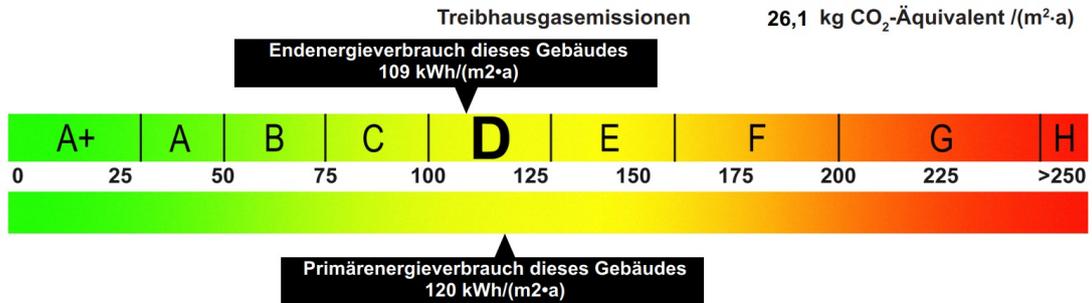
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08.08.2020 <sup>1</sup>

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2023-004387632**

**3**

## Energieverbrauch



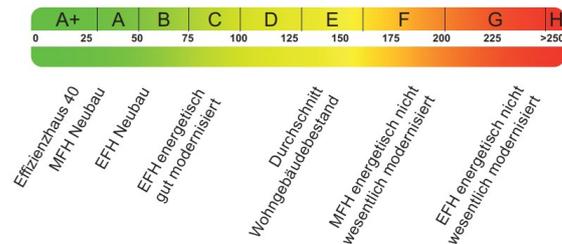
Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangaben in Immobilienanzeigen] **109 kWh/m<sup>2</sup>·a**

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.19	31.12.21	Erdgas H	1,1	1102978	430645	672333	1,21

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt werden.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterung zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgesehen. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom eingegebenen Energieverbrauch ab,

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus