

# WUNDERSCHÖNE 4-ZIMMER-WOHNUNG IM CHARMANTEN STÜHLINGER - IDEAL FÜR FAMILIE UND KAPITALANLEGER.

Objekt: SaT-12325 • 79106 Freiburg im Breisgau  
415.000,00 €





## Daten

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	79106
Ort	Freiburg im Breisgau
Etage	1 OG
Kaufpreis	415.000,00 €
Provision	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung, Gasheizung
Boden	Laminat, Fliesen, Linoleum (CH)
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Etagenzahl	5
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Fahrradraum	Ja
Seniorengerecht	Ja
Terrasse	Ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Normal
Unterkellert	Ja
Baujahr	1961
Zustand	Modernisiert



Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
gültig bis	31.05.2028
Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Dist. Grundschule (km)	0,4 km
Dist. Mittelschule (km)	0,5 km
Dist. Realschule (km)	0,5 km
Dist. Gymnasium (km)	0,5 km
Dist. Autobahn (km)	5 km
Dist. Zentrum (km)	0,6 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,5 km
Dist. Flughafen (km)	75 km
Dist. Fernbahnhof (km)	0,5 km
Dist. Bus(km)	0,5 km
Dist. Gaststätten (km)	0,5 km



## Beschreibung

Wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung im Charmanten Stühlinger – ideal für Familie und Kapitalanleger.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese lichtdurchflutete und optimal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie vereint klassischen Charme mit modernisierten Details.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klaren Grundriss, helle Räume und eine freundliche Wohnatmosphäre. Dank der frischen Malerarbeiten im Flur und Wohnzimmer (2025) wirkt sie besonders einladend – einfach einziehen und wohlfühlen!

Kapitalanleger aufgepasst!

Durch die anstehende Neuvermietung bietet sich die Möglichkeit, die Wohnung zu einer aktuellen Marktmiete zu vergeben und somit das volle Renditepotenzial auszuschöpfen.

Die Grundrissgestaltung und die zentrale Lage machen das Objekt besonders attraktiv für eine Wohngemeinschaft. Eine stabile Nachfrage in diesem Segment sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit und macht die Wohnung zu einer äußerst interessanten Kapitalanlage.



## Ausstattung

### Ausstattung & Highlights:

- Baujahr Haus: 1961
  - Neue saniertes Dach
  - Gastherme erneuert: 2021 – effiziente und moderne Heiztechnik
  - Bad und WC komplett saniert
  - Flur und Wohnzimmer frisch gestrichen 2025
- sofort bezugsfertig
- Großzügiger und funktionaler Grundriss
  - Helle Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre
  - Verschlossener Fahrrad Abstellraum
  - Eigenes Kellerabteil
  - Große eigene Außennutzfläche
  - Wohnung ist an eine WG vermietet und wird bezugsfrei übergeben



## Lage

Der Stühlinger gehört zu den gefragtesten Vierteln Freiburgs und vereint urbanes Flair mit einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität. Wer hier wohnt, genießt die unmittelbare Nähe zum Universitätsklinikum sowie die ideale Anbindung an Innenstadt und Hauptbahnhof. Über die Stühlingerbrücke, die charaktervolle Wiwilibrücke oder die nahe Unterführung erreicht man das Herz der Stadt in wenigen Minuten – ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Umgebung überzeugt mit einer lebendigen Vielfalt: kleine Läden und Geschäfte für den täglichen Bedarf, charmante Cafés, eine abwechslungsreiche Restaurantkultur sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten – alles nur einen Steinwurf entfernt.

Trotz dieser zentralen Lage bewahrt die Wohnung ihren Rückzugscharakter: Sie liegt in einer ruhigen Seitenstraße, die Geborgenheit und Erholung verspricht. Hier trifft städtisches Leben auf private Wohlfühlatmosphäre – ein Wohnort, der beides harmonisch miteinander verbindet.

- Bahnhof: sehr schnell erreichbar, ideal für Pendler  
A5 in 8 min erreichbar und in alle Richtungen,  
Schweiz in 30 Min, Frankreich in 30 min
- Innenstadt: nur wenige Gehminuten entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Uni Klinik  
Ärzte und Freizeitangebote in direkter Umgebung,  
Dreisam 10 Gehminuten für Natur und Entspannung
- Ruhige, charmante Wohngegend – beliebt bei Studenten



## Allgemein

Wichtige Hinweise für Interessentinnen und Interessenten:

Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bitten wir Sie höflich, uns im Vorfeld einen aktuellen Finanzierungsnachweis oder eine schriftliche Finanzierungszusage Ihrer Bank für dieses Objekt vorzulegen. Dies dient als Grundlage für die Terminvergabe und gewährleistet einen strukturierten und seriösen Vermarktungsprozess.

Nach Vorlage der Unterlagen stimmen wir gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen ab.

Für den Erwerb des Objekts fällt eine Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer auf den notariell beurkundeten Kaufpreis an.

Hinweis zur Objektbeschreibung:

Alle Angaben zu diesem Objekt wurden uns vom Eigentümer bzw. Verkäufer zur Verfügung gestellt. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der bereitgestellten Informationen.

Die veröffentlichten Inhalte dienen ausschließlich der ersten Orientierung und stellen kein verbindliches Angebot dar. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags.

Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



## Objektbilder



whg- Flur



whg- Zimmer 1





whg- Flur Eingang

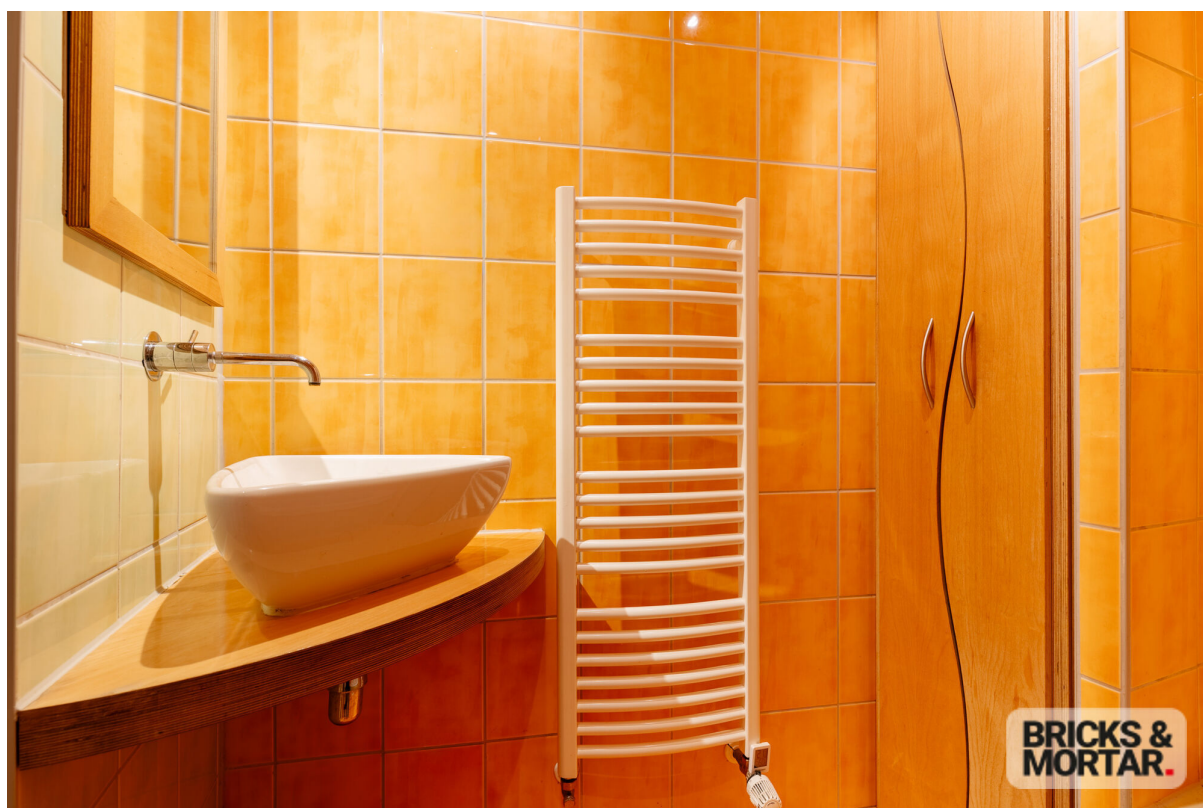


whg- Zimmer 2





whg- Küche



whg- Bad





whg- Bad



whg- Zimmer 3



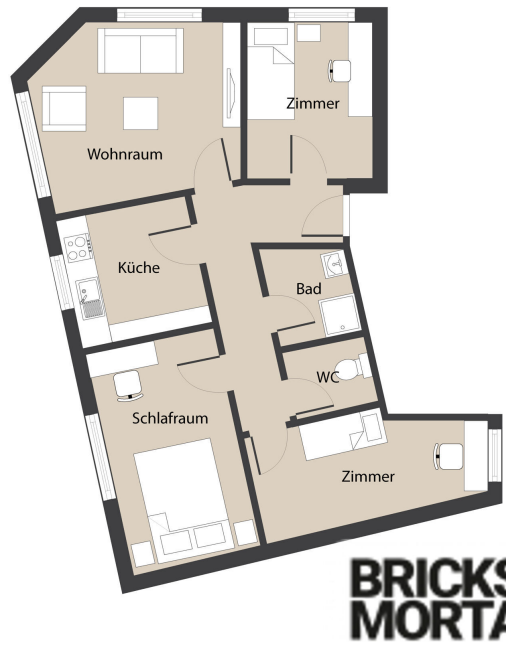


whg- WC



whg- Zimmer 3





2D Grundriss



# MEIN LEISTUNGSVERSPRECHEN FÜR SIE ALS KÄUFER

## **Besichtigungstermine nach Wunsch**

Ich nehme mir Zeit für individuelle Besichtigungstermine und stelle Ihnen das Objekt umfassend und ohne Druck vor. Alle benötigten Unterlagen zur Immobilie erhalten Sie direkt von uns.

## **Hilfe bei der Immobilienfinanzierung**

Der Gedanke, für die Immobilienfinanzierung einfach die eigene Hausbank zu bemühen liegt nahe, ist aber nicht immer der sinnvollste bzw. kostengünstigste Weg. Nicht nur die Konditionen für die Immobilienfinanzierung können von Bank zu Bank sehr unterschiedlich sein, auch die Voraussetzungen für eine Kreditvergabe werden von den Banken teilweise sehr unterschiedlich definiert.

Wir arbeiten mit unabhängigen Immobilienfinanzierern zusammen und unterstützen Sie damit die Finanzierung klappt.

## **Vertragsverhandlungen**

Wir übernehmen die anstehenden Verhandlungen mit dem Verkäufer für Sie.

## **Begleitung zum Notartermin**

Bei der Wahl eines Notars und für die Abstimmung des Kaufvertragsentwurfes stehe ich Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Auftretende Fragen kläre ich zeitnah und halte engen Kontakt zu Ihnen und dem Verkäufer. Selbstverständlich begleite ich Sie zum Notar und führe die anstehende Schlüsselübergabe mit Ihnen durch.

## **Beratung für alle Umzugsangelegenheiten**

Beratung ist das A und O. Ein gut geplanter Umzug spart Zeit, Kosten und Nerven. Mit unseren Tipps und Kooperationspartnern möchten wir Ihnen gerne dabei helfen alle Angelegenheiten zum Thema Umzug leichter zu gestalten.

## **Regionales Netzwerk aus Architekten und Handwerkern**

Sie möchten Ihre neue Immobilie nach Ihren Wünschen renovieren und benötigen einen Fachmann?

Wir haben das passende Netzwerk. Gerne stellen wir den Kontakt zwischen Ihnen und z.B. einem Handwerker unseres Vertrauens her.





Herr Santino Testa  
Bricks & Mortar Immobilien National GmbH  
Hofmatte  
79232 March

Mobil: 0176 436 480 17

E-Mail: [s.testa@brimo-immobilien.de](mailto:s.testa@brimo-immobilien.de)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

**HAFTUNGSAUSSCHLUSS:** Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.