Freiburg im Breisgau – Mooswald

3-Zimmer Wohnung am Seepark - sofort bezugsfrei

Objektnummer: 24022076

KAUFPREIS: 369.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 67 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Auf einen Blick

Objektnummer	24022076
Wohnfläche	ca. 67 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	07.04.2025
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.10.2033
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	105.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Die Immobilie

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Die Immobilie

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Die Immobilie

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Die Immobilie

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

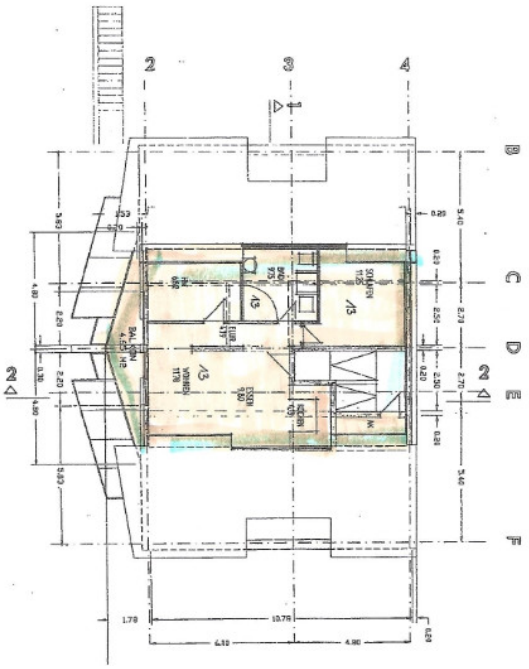
Die Immobilie

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Die Immobilie

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Die Immobilie



Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine geräumige Wohnung im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 67 m², unmittelbar am beliebten Freiburger Seepark. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine solide Ausstattungsqualität. Sie verfügt über einen offenen Wohn-/Ess- und Kochbereich, ein Zimmer, ein Schlafzimmer und dazu ein Badezimmer. Ein besonderes Highlight sind die mit hellem Holz verkleideten Decken, die in der Mitte über 3 Meter Deckenhöhe messen und ein angenehmes Wohngefühl schaffen. Durch die vielen, großzügigen doppelverglasten Fenster tritt viel Licht in die Wohnung ein. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung und Fußbodenheizung, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Hochwertige, helle Marmorfliesen schaffen eine elegante Atmosphäre. Vom Wohn-/Essbereich gelangt man direkt auf den mit einer Markise ausgestatteten und südwestlich ausgerichteten Balkon, der zu sonnigen Abendstunden einlädt. Der Zugang zum Balkon ist auch vom angrenzenden Zimmer möglich. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine große Eckbadewanne, eine Eckdusche sowie ein Doppelwaschbecken. Durch die Fensterfront gelangt auch hier viel Licht herein. An das Badezimmer grenzt das Schlafzimmer, welches durch die Dachschrägen einen gemütlichen Charakter trägt. Zur Wohnung gehören zudem ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Dies ermöglicht bequemes und sicheres Parken für die Bewohner und deren Gäste. Ein Hobbyraum mit separatem Zugang bietet zusätzlichen Platz und Flexibilität. Dieser Raum hat eine Fläche von ca. 20 m² und kann, nach entsprechender Renovierung, je nach Bedarf genutzt werden. Ein Zugang ist durch die Tiefgarage sowie eine Außentreppe möglich. Ein eigener Gartenanteil gehört ebenfalls zur Wohnung dazu und ist gemäß Ziffer 13 des Nutzungsplans in der Teilungserklärung ausgewiesen. Des Weiteren ist ein Abstellraum im Treppenhaus auf Wohnungsniveau, sowie ein Kellerabteil im Untergeschoss vorhanden, um zusätzlichen Stauraum zu bieten. Die Immobilie wurde im Jahr 1996 errichtet. Durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen wurde das Gebäude stets gepflegt und instandgehalten. Die Wohnung war bis zum 31.03.2025 zu einer Kaltmiete von 860,00 € und einer Warmmiete von 1.140,00 € (inklusive Tiefgarage und Nebenkosten) vermietet. Sie ist sofort bezugsfrei.

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Ausstattung und Details

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:
- in Wohnraum integrierte Küche
- Balkon mit Markise
- Fußbodenheizung
- Helle Marmorfliesen
- Eckbadewanne
- Eckdusche
- Doppelwaschbecken
- Hobbyraum mit ca. 20 m² , WC und separatem Zugang
- Außenstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz
- Abstellraum im Treppenhaus
- Kellerabteil im Untergeschoss
- Waschraum im Untergeschoss

Die anteiligen Rücklagen betragen zum 31.12.2023 bezogen auf die Wohnung 2.879,18 € und die Tiefgarage 632,77 € - gesamt also 3.511,95 €. Die Wohnungseigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 13 Wohneinheiten verteilt auf 3 Häuser. Die gesamte Rücklage beträgt zum 31.12.2023 ca. 63.278,00 €.
Gemäß Wirtschaftsplan 2025 wird das Hausgeld auf insgesamt 277,00 € (240 € für die Wohnung etc. und 37 € für die Tiefgarage) festgesetzt.
Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen:
Wohnung 369.000,00 Euro
zzgl. TG-Stellplatz 20.000,00 €
zzgl. Außenstellplatz 10.000,00 €
Gesamtpreis: 399.000,00 Euro
Die WEG hat die Möglichkeit, sich in den nächsten Jahren an das Fernwärmenetz anschließen zu lassen.

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Alles zum Standort

Die Lage dieser tollen Wohnung in Freiburg-Mooswald bietet urbanes Wohnen in bester Lage mit dem einzigartigen Vorteil der direkten Nähe zum Seepark. Diese Kombination aus zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage, umgeben von der natürlichen Schönheit und den Freizeitangeboten des Seeparks, macht das Wohnen hier besonders attraktiv. Zentral und grün: Nur wenige Schritte entfernt, bietet der Seepark mit seinem großen See, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und idyllischen Grünflächen einen idealen Ort für Erholung und Aktivitäten im Freien, unmittelbar vor der Haustür. Lebensqualität und Mobilität: Die Bewohner profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen in die Innenstadt und einer optimalen Verkehrsanbindung. Die Immobilie ist ein perfekter Standort für alle, die das pulsierende Stadtleben mit der Ruhe und Erholung im Grünen verbinden möchten.

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 105.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24 Freiburg
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com