

## Die wertige Immobilie:

Lassen auch Sie sich von diesem außergewöhnlichen und komplett möblierten 1-Zimmer-Studentenappartement in begehrter innenstadtnaher Lage des beliebten Freiburger Stadtteils „Zähringen“ begeistern.

Dieses gepflegte Appartement befindet sich auf der rückwärtigen Gebäudeseite im 2. Obergeschoss einer im Jahr 2012 massiv in zukunftsorientierter Niedrigenergiebauweise gebauten studentischen Wohnanlage der besonderen Art und ist bequem barrierefrei über den Aufzug zu erreichen.

Seit dem 01.10.2023 ist es an den jetzigen Mieter vermietet und nach den rechtlichen Bestimmungen gleichermaßen sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage mit interessanter Rendite geeignet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 590 EUR.

Straßenbahn- und Bushaltestelle befinden sich direkt vor der Haustür. Aber auch mit dem Fahrrad sind von hier die Universität und die universitären Einrichtungen hervorragend erreichbar.

Doch die Lagevorteile alleine sind es nicht, die diese Anlage von anderen klar unterscheidet. Vielmehr ist es das Zusammenspiel mit weiteren Qualitätsmerkmalen wie der stilvollen Ausstattung und den funktionalen Grundrissen der Apartments, der soliden Bauqualität, der anspruchsvollen Architektur und dem nachhaltigen Energiekonzept, das durch viele Servicedienstleistungen abgerundet wird.

Unter dem Motto „**Einziehen – Studieren – Wohlfühlen**“ werden den Studierenden komplett möblierte Apartments und praktische Gemeinschaftsflächen (z.B. Studierräume, Waschmaschinenlounge) mit zusätzlichen Service-Dienstleistungen, die das Studium sinnvoll begleiten und unterstützen und zum Studienerfolg beitragen, geboten. So ist z.B. der Concierge erster Ansprechpartner für die Bewohner sowie Gäste. Er bietet neben der Hilfe zur Orientierung in einer neuen Stadt auch Schlüsselverwaltung, Postempfang und Informationen.

Bereits die Architektur der Wohnanlage hebt sich in der Farbgestaltung, bei den Ausführungsdetails oder der Materialwahl elegant von üblichen studentischen Wohnanlagen ab.

**Das Architekturkonzept ist durchgängig** und schließt die Gestaltung der gemeinschaftlichen Flächen mit robust-eleganten Industrieparkettböden oder Sichtbetonwänden ebenso ein, wie die stilvolle Ausstattung der Apartments sowie die gelungene Gestaltung des Außenbereichs.

Die **hochwertige Möblierung** der Apartments folgt dem Prinzip, dass die Studierenden mit geringstmöglichem Aufwand die Apartments beziehen können.

Sie bieten dennoch den Studierenden genügend Gestaltungsspielraum für die Individualisierung.

Zur **Grundausstattung** gehören

- ein Wohnbereich mit Beleuchtung, Bett, Schreibtisch, Regalen und Einbauschränken,
- eine moderne Kitchenette mit Zweizonen-Glaskeramikkochfeld, Kühl-/Gefriergerät, Mikrowelle u.a.,
- ein hochwertig ausgestattetes Duschbad samt Glasabtrennung, Handtuchheizkörper und Waschtischunterschrank.

Jedes Apartment ist mit einem Highspeed-Internet-Anschluss versorgt und erhält zur einfachen Kontrolle des Zugangs eine Türsprechanlage mit Video-Farbdisplay.

Der komplett überdachte Balkon in West-Ausrichtung bietet auf der Gebäuderückseite zusätzlich Raum für Entspannung. In dieser Oase der Ruhe kann man einfach mal die Seele baumeln lassen.

Abgerundet wird das Wohlfühlangebot durch den Personenaufzug, der die Kellerräume und die Tiefgarage mit den einzelnen Geschossen verbindet und zum hohen Komfort beiträgt.

Die Wohnung hat im Untergeschoss eine eigene Abstellbox. Im Kellergeschoss befinden sich zudem ein Fahrradraum und ein Müllraum. 2 weitere überdachte Fahrradabstellplätze befinden sich auf dem Grundstück hinter dem Haus.

Die energetische Bilanz dieses Hauses weiß ausweislich des Energieausweises vom 12.08.2014 mit einem Endenergiebedarf von nur 46 kWh zu überzeugen. Das Gebäude wird mit einer umweltfreundlichen Pellet-Heizung versorgt. Eine Solarthermieanlage unterstützt die Trinkwasseraufbereitung. Darüber hinaus gibt es eine zentrale Zu- und Abluftanlage.

Die **Außen- und Gartenanlage** bietet den passenden Rahmen für das beeindruckende Wohngebäude.

Der Eingangsbereich der Wohnanlage wird durch eine farblich an die Gebäudefassade angepasste Pflasterung einladend hervorgehoben.

Das Wohngebäude ist in sich geschützt und geschlossen. Zu den angrenzenden Straßen ist der Gartenbereich über Tore abgegrenzt, die praktischerweise mit dem Apartmentschlüssel geöffnet werden können.

Zu den hinteren Nachbargrundstücken wird eine optisch aufgelockerte ca. 2 m hohe Grenzwand aus Sichtbeton-, Holz- und Stahlelementen erstellt, die in Teilflächen mit Kletterhortensien begrünt wird.

Der Gartenbereich wird zudem durch Baum-/Solitärpflanzungen und Pflanzflächen gegliedert.

Verschiedene Natursteine bieten Sitzgelegenheiten für zwanglose Treffen und Kommunikation unter den Bewohnern.

**Der Gesamtpreis für die Wohnung mit der Möblierung beläuft sich auf 188.000 EUR.**

Sprechen Sie mich einfach an, um nach weiteren Details zu fragen! Gerne vereinbare ich mit Ihnen Ihren ganz individuellen Besichtigungstermin.

Der Maklervertrag mit der Firma IMMOTHOMS kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage beträgt 3,57 % auf den beurkundeten Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %. Sie ist bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrags verdient und fällig. Der Makler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Angaben, die mir vom Auftraggeber übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewährleistung für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.