

Freiburg im Breisgau – Mooswald

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer Dachgeschosswohnung am beliebten Seepark

Número da propriedade: 24022076



PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 67 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## Numa vista geral

Número da propriedade	24022076	Preço de compra	369.000 EUR
Área	ca. 67 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2007
Disponibilidade	24.04.2025	Tipo de construção	Sólido
Piso	3	Área útil	ca. 20 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1996		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 10000 EUR (Venda), 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	105.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.10.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## O imóvel



Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## O imóvel



Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## O imóvel



Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## O imóvel





Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## O imóvel



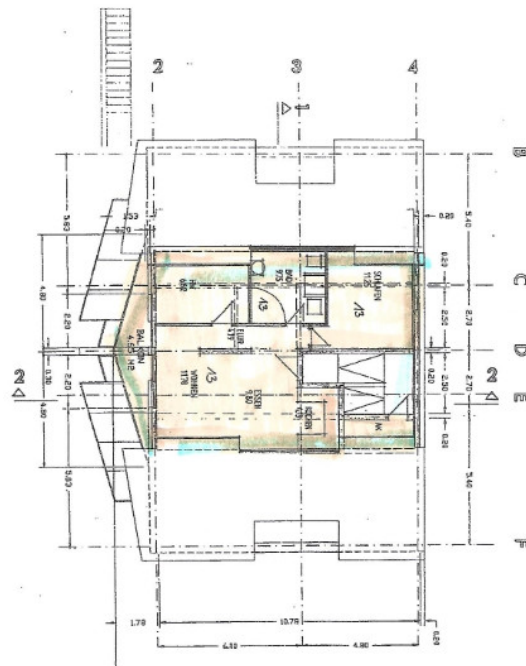
Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## O imóvel



Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## O imóvel



Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine geräumige Wohnung im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## Detalhes do equipamento

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- in Wohnraum integrierte Küche
- Balkon mit Markise
- Fußbodenheizung
- Helle Marmorfliesen
- Eckbadewanne
- Eckdusche
- Doppelwaschbecken
- Hobbyraum mit ca. 20 m<sup>2</sup> , WC und separatem Zugang
- Außenstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz
- Abstellraum im Treppenhaus
- Kellerabteil im Untergeschoss
- Waschaum 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

Wohnungseigentümergeinschaft 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.

Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 105.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 24022076 - 79110 Freiburg im Breisgau – Mooswald

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)