



N&N Immobilien e.K.

Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg
Fon 0761 / 20 88 132
Fax 0761 / 61 25 33 49
E-Mail: info@nn-immobilien.de
Internet: https://www.nn-immobilien.de/

Objektnummer	VKO-3 ZW-65
Lage	Freiburg - Betzenhausen
Typ	3 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	DG
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Sanierungsvermerk und Erbbaurechtsfragen in Klärung
Wohnfläche	ca. 89 qm
Anzahl Wohnungen	20
Anzahl Räume	3
Anzahl WC	1
Vermietungsstatus	leerstehend
Baujahr	1975
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 119 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Gas
Energieklasse	D
Baujahr Wärmeerzeuger	2009
Preis	507.000 €
Preiszusatz	zzgl. TG-Platz EURO 15.000,00
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und TG-Platz
Provision	2,975 % inkl. MwSt. aus der Kaufpreissumme.

Beschreibung

Über den Dächern von Freiburg-Betzenhausen bietet diese leerstehende Attikawohnung helle Wohnräume mit Parkettböden und eine umlaufende Terrasse. Der weite Ausblick über das Stadtviertel bis zu den bewaldeten Höhenzügen verleiht der Wohnung einen besonderen Reiz.

Der Wohnbereich bietet Platz für eine individuelle Möblierung. Große Fensterflächen und der Zugang zur Terrasse verbinden den Innenraum mit dem Außenbereich. Zwei weitere Zimmer eignen sich als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Die separate Küche verfügt über eine vorhandene Einbauküche mit Fronten in Holzoptik und dunklen Arbeitsflächen. Der angrenzende, geflieste Essbereich ergänzt die Raumaufteilung und bietet ebenfalls Zugang zur Terrasse. Der genaue Umfang der mitverkauften Küchenausstattung wird noch abgestimmt.

Das Badezimmer präsentiert sich mit großformatigen Oberflächen in Grau, einer Badewanne mit Duschmöglichkeit sowie einem Waschtisch und Spiegel. Ein separates WC mit eigenem Handwaschbecken ergänzt die sanitäre Ausstattung.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung und der zugeordnete Kellerraum bieten zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Merkmal ist die umlaufende Terrasse. Sie eröffnet unterschiedliche Ausblicke über das Stadtviertel und bietet Raum für Pflanzen und einen persönlichen Sitzplatz im Freien.

Zum Verkaufsumfang gehört außerdem eine abgeschlossene, abschließbare Einzelgarage innerhalb der Tiefgarage. Die Wohnung steht leer und wird unvermietet verkauft. Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung.

DIE AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

• Leerstehende, unvermietete Attikawohnung
• Ca. 89,18 m² Wohnfläche laut vorliegenden Unterlagen
• Drei Zimmer und zusätzlicher Essbereich
• Umlaufende Terrasse mit Weitblick
• Große Fensterflächen und mehrere Terrassenzugänge
• Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
• Separate Küche mit vorhandener Einbauküche
• Gefliester Essbereich
• Badezimmer mit Badewanne und Duschmöglichkeit
• Separates WC mit Handwaschbecken
• Abstellraum innerhalb der Wohnung
• Zugeordneter und großzügiger Kellerraum
• Abgeschlossene, abschließbare Einzelgarage innerhalb der Tiefgarage

HAUSGELD UND ERHALTUNGSRÜCKLAGEN

Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2026, 421 Euro für die Wohnung und 49 Euro für die Garage, insgesamt 470 Euro einschließlich Erhaltungsrücklage. Darin sind monatliche Rücklagenbeiträge von zusammen 148,88 Euro enthalten.

Ab dem 01.01.2027 erhöht sich die Rücklagenzuführung laut Beschluss der Eigentümerversammlung um insgesamt rund 25 Euro monatlich. Bei unveränderten übrigen Kosten würde die monatliche Gesamtzahlung damit rund 495 Euro betragen. Der tatsächliche Zahlungsbetrag für 2027 ist von der Hausverwaltung noch zu bestätigen.

Zum 31.12.2025 betrug die ausgewiesene Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft insgesamt 368.023,55 Euro. Davon entfielen 304.815,31 Euro auf die Gebäuderücklage und 63.208,24 Euro auf die Tiefgaragenrücklage.

Die ausgewiesenen Rücklagenanteile betragen 16.393,43 Euro für die Wohnung und 1.858,41 Euro für die Garage, zusammen 18.251,84 Euro. Es handelt sich um rechnerische Anteile am Gemeinschaftsvermögen. Ein neuerer Rücklagenstand liegt bislang nicht vor.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zum 01.11.2026 ist zusätzlich eine einmalige rückwirkende Vorschussanpassung von insgesamt 660 Euro vorgesehen, davon 560 Euro für die Wohnung und 100 Euro für die Garage. Diese Zahlung gleicht die rückwirkende Erhöhung der Vorschüsse für 2026 aus. Der Zahlungsstand wird im weiteren Verkaufsverlauf aktualisiert.

Die vorhandenen Versammlungsprotokolle, Abrechnungen und weiteren Verwaltungsunterlagen stellen wir Kaufinteressenten zur Prüfung zur Verfügung.

GRUNDSTÜCK UND RECHTLICHE EINORDNUNG

Nach den vorliegenden Grundbuchauszügen bestehen für die Wohnung ein Wohnungserbbaurecht und für die Garage ein Teilerbbaurecht. Die eingetragene Laufzeit endet am 30.09.2074. Zusätzlich ist für den bisherigen Eigentümer ein Miteigentumsanteil von insgesamt 508/10.000 am Grundstück eingetragen.

Innerhalb der Gemeinschaft wird eine Aufhebung des Erbbaurechts mit anschließender Begründung von Wohnungs- und Teileigentum angestrebt. Die erforderlichen Erklärungen und der weitere Ablauf befinden sich noch in Abstimmung. Eine bereits vollzogene Umstellung ist bislang nicht nachgewiesen.

Die aktuelle Erbbauzinspflicht, erforderliche Zustimmungen für Verkauf und Finanzierung sowie mögliche Umstellungskosten werden derzeit geklärt.

Im Grundbuch ist außerdem ein Sanierungsvermerk eingetragen. Auskünfte zum Verfahrensstand sind angefragt und werden nach Vorliegen ergänzt.

+++

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 2,975 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Mit der Verkäuferseite wurde eine Provision in gleicher Höhe vereinbart. Die Käuferprovision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Der Maklervertrag kommt durch Vereinbarung in Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Grundlage dieses Exposés zustande.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Weitere interessante Kauf- und Mietangebote finden Sie unter www.nn-immobilien.de.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

N&N
Immobilien e.K.

Lage	Die Wohnung befindet sich an der Sundgauallee im Freiburger Stadtteil Betzenhausen-Bischofslinde. Geschäfte, Dienstleistungsangebote und gastronomische Betriebe prägen das Stadtteilzentrum und ermöglichen eine alltagsnahe Versorgung. Die Stadtbahnanbindung entlang der Sundgauallee verbindet den Standort mit der Freiburger Innenstadt und weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Fahrrad lassen sich zahlreiche Ziele innerhalb Freiburgs erreichen. Der Seepark mit dem Flückigersee ergänzt das Wohnumfeld um Grünflächen, Spazierwege und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Verbindung aus städtischer Infrastruktur und Naherholung macht Betzenhausen zu einem vielseitigen Wohnstandort.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.