

**ANSPRECHENDE UND RUHIGE 3-ZIM-
MER-WOHNUNG MIT BALKONUMBAU
IN EINEM WOHNHAUSANBAU**
79114 FREIBURG, BETZENHAUSEN



Tränkestr. 19b
79114 Freiburg
Betzenhausen
Kaufpreis: 190.000 €
Zimmer: 3
Wohnfläche ca. 80,06 m²

Ihr Ansprechpartner:
Scherr Immobilien
info@scherr-immobilien.de
www.scherr-immobilien.de
Mobil: +49 176 10 06 19 59

Wohnungstyp Erdgeschosswohnung
Wohnfläche ca. 80,06 m²
Nutzfläche ca. 3,5 m²
Zimmer 3
Schlafzimmer 2
Badezimmer 1
Garage/ Stellplatz Außenstellplatz
Anzahl Garage/ Stellplatz 1
Baujahr 1971
Letzte Modernisierung/ Sanierung 2015
Objektzustand Vollständig renoviert
Qualität der Ausstattung Normal
Heizungsart Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger Gas
Energieausweis liegt vor
Energieausweistyp Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert 140,7 kWh/(m²*a) Energie-
verbrauch für Warmwasser enthalten



Objektbeschreibung:

3- Zimmer- Eigentumswohnung Nr. 7, rd. 80 m² Wohnfläche im Erdgeschossanbau eines Wohnhauses mit acht Eigentumswohnungen, Baujahr 1971. Der Eigentumswohnung Nr. 7 ist ein Pkw-Stellplatz im Freien zugeordnet. Das Grundstück, Flst. Nr. 12517/4, ist mit einem freistehenden, vollständig unterkellerten Wohnhaus (Haus Nr. 19) und dem Wohnhausanbau (Haus Nr. 19 b, Grenzbebauung auf der südöstlichen Grundstücksseite) mit insgesamt acht Eigentumswohnungen sowie einem Doppel-Carport bebaut.

Wohnhausanbau Nr. 19 b: Eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, unterkellert, zwei Eigentumswohnungen im Keller- und Erdgeschoss. Bewertungsobjekt 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 7 im Erdgeschoss, Hauptorientierung nach Südwesten mit separatem Hauseingang, bestehend aus Flur, ca. 8,67 m² Wfl., Wohn- Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten, ca. 28,40 m² Wfl., Küche, ca. 6,92 m² Wfl., Elternschlafzimmer, ca. 16,69 m² Wfl., Kinderzimmer, ca. 10,25 m² Wfl., Dusche/WC, ca. 2,85 m² Wfl., Gäste-WC, ca. 1,59 m² Wfl. und Wintergarten, ca. 4,69 m² Wfl. (1/2 Anteil), gesamte Wohnfläche, rd. 80 m², Nutzfläche Kellerabstellraum rd. 3,25 m². Die Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist gegeben. Wohnhaus Nr. 19: Zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach ohne Dachaufbauten, ausgebauten Dachgeschoss, sechs Eigentumswohnungen mit gemeinsamem Eingang.



Ausstattung:

Gemeinschaftseigentum:

Das Wohnhaus, Haus Nr. 19, befindet sich in einem guten, insgesamt gepflegten Gesamtzustand. Das Gebäude wurde augenscheinlich in den letzten Jahren instandgehalten, erforderliche Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen wurden getätigt.

Guter Unterhaltungszustand des Wohnhausanbaus, Gepflegter Zustand der Fenster in der Wohnung Nr. 7 im Erdgeschoss (Holzisolierverglasung). Eicheparkett im Wohnzimmer renoviert, sonstige Bodenbeläge im Altzustand, renovierte Wand- und Bodenbeläge, Bad im Standard der 1980er Jahre Durchschnittlicher Allgemeinzustand des Heizungs-, Wasch- und Trockenraumes. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 1995 eingebaut. Eigentumswohnung Nr. 7

Die Innenausstattung der Wohnung ist bis auf die Böden renoviert.

Der Eigentumswohnung Nr. 7 ist ein Pkw-Stellplatz zugeordnet.



Lage:

Die Tränkestraße liegt im Stadtteil Betzenhausen, westlich der Altstadt von Freiburg. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt ca. 4,0 km, zum Hauptbahnhof mit ICE-Anschluss ca. 3,5 km, zum Flückigersee ca. 500 m, zur Stadtbahnhaltestelle ca. 300 m. Gute Lagequalität der Wohnlage im nordwestlichen Stadtbereich. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie, Bankfilialen befinden sich in der Sundgauallee und sind in wenigen Minuten erreichbar, der Autobahnanschluss Freiburg-Mitte ca. 3 km entfernt. Das Bewertungsobjekt liegt in einem reinen Wohngebiet, die Tränkestraße ist eine Wohnanliegerstraße, beim Ortstermin wurden keine nennenswerten Lärmimmissionen festgestellt.

Das Grundstück hat einen guten Zuschnitt, die Grundstücksfläche beträgt 751 m², es liegt in nahezu ebener Lage in einem reinen Wohngebiet von Freiburg im Stadtteil Betzenhausen.

Die Wohnlagequalität in dem reinen Wohngebiet (WR nach Baunutzungsverordnung) ist als gut einzustufen, ruhige Wohnlage in der Wohnanliegerstraße, nennenswerte Lärmimmissionen durch Straßenverkehr wurden beim Ortstermin nicht festgestellt. Attraktive Umgebungsbebauung, überwiegend Bestandsbebauung als ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser, kleine Wohnanlagen.



Sonstiges:

Stadtteil Betzenhausen: Betzenhausen ist ein aus den beiden Bezirken Alt-Betzenhausen im Westen und Betzenhausen-Bischofslinde im Osten gebildeter westlicher Stadtteil von Freiburg im Breisgau.

Nachbarstadtteile sind Mooswald im Norden, der Stühlinger im Osten, Weingarten im Süden und Lehen im Westen.

Am Südrand des Stadtteils befinden sich Kleingärten, im Nordwesten auf dem Gelände der Landesgartenschau von 1986 der Seepark um den Flückiger See und mit dem Hallenbad West auch Freiburgs größtes Schwimmbad. Im Stadtteil sich zahlreiche Studentenwohnungen, auch in der Studentensiedlung (StuSie) und dem Ulrich-Zasius-Haus des Studentenwerks Freiburg.

Im nordöstlichen Bereich des Stadtteils befindet sich das Freiburger Weststadion der Sportfreunde Eintracht Freiburg e.V. mit etwa 3300 Plätzen. Betzenhausen ist durch die zentral verlaufende Stadtbahnlinie 1 und die Linie 3 am Ostrand des Stadtteils sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden. Mit der Lage am Rande der westlichen Umgehungsstraße Freiburgs sowie des Autobahnzubringers Mitte ist die Erreichbarkeit mit dem Auto ebenfalls hervorragend.

Im Osten Betzenhausens, im Bezirk Bischofslinde, ist ab den 1980er Jahren ein Behördenzentrum entstanden, zu dem neben der Polizeidirektion Freiburg sowie dem Chemischen und Veterinäruntersuchungsamt auch der Neubau des Regierungspräsidiums Freiburg aus dem Jahr 2000 gehört.



