

Fr- Rieselfeld, helle gut ausgestattete 4-ZW mit EBK u. 2 Balkonen. Frei 1.4.



WBA121212fr2

Willy-Brandt-Allee 12  
79111 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79111
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 80 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	2
<b>Kellerfläche</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete</b>	830,00 €
<b>Provision</b>	2,38 Kaltmieten inklusive 19% Mwst
<b>Kaution</b>	2658,00 €
<b>Stellplatzmiete</b>	56,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Netto Kaltmiete</b>	830,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	150,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.036,00 €
<b>Baujahr</b>	1998
<b>Zustand</b>	Vollständig renoviert
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	75 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	01.05.2016
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1996
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Stellplatzart</b>	Tiefgarage
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Dist.Kindergarten (km)</b>	1 km

<b>Dist.Grundschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	2 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	1 km

## Beschreibung

Geplegtes modernes Mehrfamilienhaus. Die Wohnung hat einen attraktiven Grundriss und verfügt über eine ansprechende Ausstattung. Das vierte Zimmer ist sehr klein, aber mit heller Westausrichtung. Als zweites Kinderzimmer eher ungeeignet, als Homeoffice oder Gästezimmer aber praktisch. Durch die Ecklage und die meist bodentiefen Glaselemente bietet diese Wohnung viel Sonne und Licht. Der abgeschlossene Flur- und Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Desweiteren bietet die Wohnung ein modernes Badezimmer mit Badewanne nebst Stellplatz für eine Waschmaschine. Zwei Balkone, einen Balkon mit Abendsonne hinter dem sich die Gartenanlage erschließt, der zweite vom Wohnzimmer mit herrlicher Südausrichtung. Eine schmackhaftes Küchenkonzept der Fa. WIKO-Studio Line Nora in erle-furniert lädt Sie zum Essen ein. Die Einbauküche wird mit vermietet.

## Lage

Der Stadtteil Freiburg Rieselfeld - liebenswert und familienfreundlich - ein Stück Freiburg, in dem sich hochwertiges Wohnen und der Schutz der Landschaft ergänzen und fördern. Vom Waldstreifen entlang der Besanconallee und der Opfinger Straße abgeschirmt, bietet das Rieselfeld abseits von Verkehrstrubel und Lärm einen geeigneten Platz zum Leben. Der Stadtteil ist in kleine Parzellen aufgeteilt, in geschlossene und offene Blockbereiche. Hier bieten großzügige Innenhöfe Spielplätze und nachbarschaftliche Treffpunkte. Durch die abwechslungsreichen Wohnquartiere führen Fußwege quer durch den Stadtteil. Auf ihnen gelangen die kleinsten Mitbewohner sicher in Kindergarten und Schulen. Auf den Straßen im gesamten Stadtteil gilt außerdem Tempo 30 oder es sind Spielstraßen eingerichtet. Auch ohne Auto lässt es sich hier gut leben- per Rad oder Straßenbahn erreicht man die Freiburger Innenstadt in wenigen Minuten. Die Haltestelle liegt 1-2 Fussminuten entfernt. Bäckerei, Supermarkt, Restaurants, Apotheken, Ärzte Fitnessstudio, Friseure, Post, Bank und Einzelhandelsgeschäfte direkt um die "Ecke" gelegen.

Naherholung wird wie überall rings um Freiburg auch hier groß geschrieben. Der nahegelegene Tierpark Mundenhof bietet in seiner entspannenden schönen Atmosphäre Erholung für die ganze Familie. Aber auch die gute Anbindung an das Dietenbachgelände mit seinem See oder die Opfinger Badesseen sprechen für diesen Wohnstandort.

## Ausstattung Beschreibung

Einbautresor, Schließanlage, Kellerabteil, Fahrradraum,

## Sonstige Angaben

\*\*\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage ausschließlich über das Kontaktformular/ Sofortanfrage. Sie erhalten Ihre Einladung zum Besichtigungstermin dann umgehend auf Ihre angegebene Emailadresse.\*\*\*\*\*

Keine WG möglich.

# Bildergalerie





# Bildergalerie



**Ihr Ansprechpartner**

Herr Florian Müller  
Florian Müller Immobilien GmbH  
Willy-Brandt-Allee 14  
79111 Freiburg  
Tel.: 0761/8972433  
Fax.: 0761/8972432  
Homepage: [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)