FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

Freiburg- Rieselfeld, modern u. barrierefrei gestaltete 4 ZW mit Luxus Küche. BEZUGSFREI.



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

rfaeb

79111 Freiburg
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	79111
Land	Deutschland
Ort	Freiburg
Wohnfläche	ca. 106 m^2
Anzahl Zimmer	4
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 8,44 m^2
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Kellerfläche	ca. 5 m^2
Kaufpreis	466.500,00 €
Provision	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
Stellplatzanzahl	1
Baujahr	2011
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	63,18 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	13.07.2021
Baujahr lt. Energieausweis	2011
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befeuerung	Alternativ
Heizungsart	Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplatzart	Duplex
Gäste WC	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Barrierefrei	Ja
Unterkellert	Ja

Beschreibung

Sonnig Hell Exklusiv. Wer naturnah und gleichzeitig zentral wohnen möchte findet in dieser herrlich architektonisch gestalteten Wohnanlage eine neue und familienfreundliche Wohnadresse.

Die Wohnanlage wurde 2010/2011 in Niedrigenergiebauweise erstellt.

Ein helles Treppenhaus, Granittreppe mit Edelstahlhandläufen und eine moderne Aufzugsanlage. sorgen schon beim Betreten des Hauses für ein wertiges Ambiente.

Die Wohnung befindet sich im 1.OG und verfügt über einen lichten und cleveren Grundriss mit 4 Zimmern, Flur, Garderobe, 2 Bädern, Balkon und abgeschlossener Küche.

Der Zugang zum Haus und Lift ist barrierefrei und rollstuhlgerecht, fortgesetzt in der Wohnung mit extra breiten Türen und einer Boden gleichen Dusche. Sie erwartet eine fortschrittliche Gestaltung.

Moderne Details und perfekten Stil finden Sie in der Luxus- Küche zum ehemaligen Neupreis von 22.500.-€. Lassen Sie sich inspirieren von klaren Formen und hochwertigen Oberflächen und Einbaugeräten.

Ein traumhaftes Ambiente, in dem sich die Familie wohlfühlt entsteht in den beiden Bädern, durch hochwertige Materialien und Farben. Die richtige Atmosphäre erzeugt man mit dem passenden Licht und Sound – Downlights und Lautsprecher in der Decke fügen sich perfekt ins Bild ein.

Vom sonnigen Ost- Balkon blicken Sie entlang der ansprechend gestalteten Rieselfeldallee mit Alleebaumbepflanzung bis zum Schwarzwald.

Hochwertige und geschmackvolle Ausstattung wie große Süd-Fensterflächen mit französischem Balkon im Wohnzimmer, der seinen ganz persönlichen Charme hat. Bei geöffneter Front können Sie die Sonne genießen. Mit geschickt platzierten Pflanzen machen Sie aus ihm ein wahres Schmuckstück – von außen wie von Innen.

Wertige Kunst-Parkettböden und eine Einbauküche lassen keine Wünsche offen.

Die Wohnung ist bezugsfrei.

Auch als hervorragende Kapitalanlage geeignet. Vergleichbare Wohnungen in der

Nachbarschaft erzielen bei Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt stets eine sehr hohe Anfrage-, Besichtigungs- und Abschlussquote. Eine Kapitalanlage, die insbesondere wegen der Barrierefreiheit hält was Sie verspricht. Zukünftig können wir das Objekt an einen bonitätsgeprüften Mieter/- in neu vermieten.
Lesen Sie auf unserer Homepage, wie wir Sie als Vermieter zusätzlich zur Solvenzprüfung, mit einer Mietausfallschutzgarantie sichern.

Mehr Informationen hierzu finden Sie unter www.m-immobilien.de

Über 25 Objektfotos nur auf www.m-immobilien.de

Lage

Stadtteil Freiburg Rieselfeld - liebenswert und familienfreundlich - ein Stück Freiburg, in dem sich hochwertiges Wohnen und der Schutz der Landschaft ergänzen und fördern.

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 praktisch nah am Hause. Bäckerei, Supermarkt, Restaurants, Apotheken, Ärzte Fitnessstudio, Friseure, Post, Bank und Einzelhandels-Geschäfte direkt um die ”Ecke” gelegen.

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

Ausstattung Beschreibung

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Der Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Hochwertige Ausstattung der Wohnung wie
mehrfach Schalter und Steckdosen mit Lautsprecheranschlüssen, Einbau Deckenlautsprecher, Einbau Deckenstrahler. Breitbandkabelanschluss. Tür-Videosprechstelle als Wandapparat mit Rufunterscheidung.

TG- Stellplatz als Duplex-Parker.
Kellerraum im Sondernutzungsrecht mit Licht und Strom.
Gemeinschaftsräume im UG, sichtverkleidetes Müllhäuschen im Hofbereich.
Kinderspielplatz im Gartenbereich seitens der WEG geplant.

Das Objekt wird mit kostengünstiger und umweltfreundlicher Fernwärme versorgt.
Ihre Vorteile im Überblick:
-Fernwärme wird überwiegend in einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage bei gleichzeitiger Stromerzeugung hergestellt. Dadurch wird der CO2-Ausstoß gegenüber getrennter Erzeugung stark gesenkt.
-Keine Kosten für einen eigenen Heizkessel.
-Hoher Wirkungsgrad.
-Keine Stromkosten für einen eigenen Brenner.
-Keine Kosten für Schornsteinreinigung und Abgasüberprüfung.
-Keine Abwärmeverluste durch Rauchgase.
-Geringer Betriebs- und Wartungsaufwand.

Sonstige Angaben

Über 25 Objektfotos nur auf www.m-immobilien.de

*** Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage über das Online-Kontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig bearbeiten. Sie erhalten Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email. Der Besichtigungstermin wird zeitnah stattfinden***

Es gelten Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien. Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Bildergalerie













Bildergalerie













Bildergalerie









DSC_0552





Bildergalerie













Bildergalerie






1 Flur
2 Zimmer
3 Zimmer
4 Zimmer
5 Wohnen
6 Küche
7 Balkon
8 Bad
9 Abst.
10 WC

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
Email: info@m-immobilien.de