FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

FR- Rieselfeld, Vermietete 2-ZW im Erdgeschoss mit Sondernutzungsrecht Garten. Barrierefreier Zugang



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

WBA10b11egbad

Willy-Brandt-Allee 10
79111 Freiburg im Breisgau
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
PLZ	79111
Land	Deutschland
Ort	Freiburg im Breisgau
Wohnfläche	ca. 42,45 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Kellerfläche	ca. 3 m^2
Kaufpreis	189.000,00 €
Provision	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
Stellplatzanzahl	1
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Hausgeld	183,00 €
Baujahr	1996
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	75 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	03.04.2020
Baujahr lt. Energieausweis	1996
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Balkon/Terrasse	Ja
Terrasse	Ja
Gartennutzung	Ja
Barrierefrei	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km

Dist. Realschule (km)	2 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km

Beschreibung

Architektonisch ansprechendes Mehrfamilienhaus aus 1996 in ruhiger Wohnlage in Rieselfeld. Die Wohnung ist barrierefrei zu erreichen.

Natur u. Sonne satt im eigenen Garten genießen!

Diese lichte 2-Zimmer- Gartenwohnung liegt ganz zum hinteren und herrlich ruhigen Gartenbereich nach N/O ausgerichtet.
Mit optimal gelöstem Grundriss bietet die Wohnung hohen Wohnkomfort. Vom Wohnzimmer eröffnet sich die N/O-Sonnenterrasse mit Gartenanteil im Sondernutzungsrecht. Die gepflegte Außenanlage lädt zum Verweilen und Spielen ein.

Ein schmackhaftes Küchenkonzept der Fa. WIKO-Studio Line Nora in Erle furniert lädt Sie zum Essen ein.

Das ist Wohnkultur zum Wohlfühlen!

Sehr angenehm seit 01.02.2014 vermietete Wohnung. Die Kaltmiete beträgt 467,37.-€ zzgl. 56.-€ für den TG-Stellplatz. Die monatliche Vorauszahlung des Mieters auf die Betriebskosten beträgt 130.-€. Nach dem WP 2019 beträgt die monatliche Gesamtzahlung des ET 183,16€- davon entfallen 160.-€ auf das Hausgeld, 18,10€ auf die Zuführung Instandhaltungsrücklage WE und 5,06€ auf die Zuführung Instandhaltungsrücklage TG.

Der MEA beträgt 21,71/1000. Die Rücklagen der WEG betragen ca. 100.000.-€.

Ein überzeugendes Angebot. Durch Lage und Ausstattung ist diese Immobilie stets hervorragend an gehobenes Klientel zu vermieten, hier besteht überdurchschnittliche Mieternachfrage von bonitätsstarken Mietern.

Gute Argumente für sicheres Immobilienvermögen. Wir begleiten Sie gerne mit unserem Mietmanagement.

Lage

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 Fitnesstudio, Friseure, Post, Bank und Einzelhandels-geschäfte direkt um die ”Ecke” gelegen.
Naherholung wird wie überall rings um Freiburg auch hier groß geschrieben. Der nahegelegene Tierpark Mundenhofund 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 Badesseen sprechen für diesen Wohnstandort.

Ausstattung Beschreibung

Liftanlage. Schließsystem. Eingelassener Wandtresor. Gute Ausstattung der Wohnung. TG-Stellplatz (Duplex) .Kellerraum mit Licht und Strom. Fahrrad- und Müllhäuschen.

Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 4,76 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
.

Bildergalerie













Bildergalerie













Erdgeschoss

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