

# FR-Rieselfeld, GARTENWOHNUNG! Moderne helle 2ZW im EG. Ab 15. Juli frei.



wba12a22021

Willy-Brandt-Allee 12  
79111 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss
<b>PLZ</b>	79111
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 58 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 8 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	2
<b>Kellerfläche</b>	ca. 4 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete</b>	750,00 €
<b>Stellplatzmiete</b>	65,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Netto Kaltmiete</b>	750,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	180,00 €
<b>Warmmiete</b>	995,00 €
<b>Baujahr</b>	1996
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieeffizienzklasse</b>	B
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	68,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	09.11.2027
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1996
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Befeuerung</b>	Alternativ
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Gartennutzung</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>	3 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	1 km

# Beschreibung

Bitte fragen Sie online an. Die Haushaltsgröße sollte 2 Personen nicht übersteigen.  
WG vom Wohnungszuschnitt schwer möglich! Wir bitten um Beachtung und bitten  
Sie bereits bei der Online-Anfrage um kurze Angaben zu Ihrer Haushaltssituation.

\*\*\*\*\*

Das Stadthaus wurde 1996 in Massivbauweise erstellt. Die 2-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss. Der Wohnbereich mit Südterrasse liegt zur Willy-Brandt-Allee, das Schafzimmer liegt mit Nord/Ost- Ausrichtung von der Straße abgewandt zur großzügigen Gartenanlage. Gut geschnittene Wohnung mit Komfortgrundriss. Tageslichtbadezimmer mit Badewanne unter dem Fenster und ansprechender Sanitätsausstattung. Waschmaschinenanschluss im Bad. Vollwertige Einbauküche wird mit vermietet. Die Wohnung kann optional möbliert vermietet werden.

# Lage

Modernes Wohnen in zentraler Lage von Freiburg Stadtteil Rieselfeld in der Willy-Brandt-Allee. Spitzen Standort durch Stadtteilzentrumslage! Alles, was Sie zum Wohnen und Leben benötigen ist in nächster Nähe. Straßenbahnhaltestelle in 200m Entfernung. Ausgezeichnete Verkehrsanbindung ohne Umsteigen direkt in die Innenstadt und Universität in nur 15 min. Fahrtzeit.

# Ausstattung Beschreibung

Markeneinbauküche der FA. Grimm-Küchen in Erle funiert inkl.

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.
- Hoher Wirkungsgrad.
- Keine Stromkosten für einen eigenen Brenner.
- Keine Kosten für Schornsteinreinigung und Abgasüberprüfung.
- Keine Abwärmeverluste durch Rauchgase.
- Auch in Zukunft keine Zusatzkosten bei Verschärfung der Abgasvorschriften.
- Keine Zusatzmaßnahmen und Kosten für Zwangslüftung.
- Geringer Betriebs- und Wartungsaufwand

## Sonstige Angaben

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



**Mieterausfallschutz  
für Vermieter**  
FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN



## Bildergalerie





- |   |          |
|---|----------|
| ① | Diele    |
| ② | Wohnen   |
| ③ | Kochen   |
| ④ | Bad      |
| ⑤ | Schlafen |
| ⑥ | Terrasse |

**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)