FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

Im Herzen von Gundelfingen- Optimale Kapitalanlage - Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss mit Balkon.



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

gundelfingen20226b

79194 Gundelfingen
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
PLZ	79194
Land	Deutschland
Ort	Gundelfingen
Wohnfläche	ca. 47,53 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Kaufpreis	228.000,00 €
Provision	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
Hausgeld	170,00 €
Provisionshinweis	(Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen)
Baujahr	1975
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	2 km
Dist. Realschule (km)	3 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km

Beschreibung

Helle und freundliche 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß mit Balkon im Herzen Gundelfingens. In ruhiger und gefragter Wohnlage, die Ortsmitte ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die helle 2-Zimmer Wohnung begeistert mit einem herrlichen Balkon mit Aussicht, über Gärten bis zum Schwarzwald. Das ca. 21m^2 große Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Fernsehabende, Zusammentreffen mit Freunden und Familie oder auch Sommerabende mit offenem Balkon. Die Dachschrägen schaffen besondere Gemütlichkeit. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne.

Die Wohnung kann zum langfristigen Investment im weiterhin aufstrebenden und nachgefragten Wohnstandort Gundelfingen werden.
Die Wohnung ist seit dem 15.06.2020 vermietet. Die monatliche Miete beträgt inkl. Nebenkosten 700.-€. Davon entfallen auf die Nebenkosten ca. 100.-€/Monat. Das Hausgeld beträgt laut WP 2019/2020 170.-€ monatlich.

Die Wohnung ist in der Wohnflächenberechnung mit 50,73 qm Nettofläche angegeben. In der Teilungserklärung ist diese Wohnung mit 47,53 qm Wohnfläche und 137/1000 MEA angegeben.

Lage

Gundelfingen ist eine Gemeinde im Breisgau. Sie liegt sechs Kilometer nördlich von Freiburg im Breisgau in Baden-Württemberg, das Ortszentrum ist nur 850 Meter von der Stadtgrenze Freiburgs entfernt.

Straßenverkehr:
Durch die Bundesstraßen 3 (Buxtehude–Weil am Rhein) und 294 (Freudenstadt–Freiburg im Breisgau) sowie den Autobahnzubringer Freiburg-Nord zur A 5 (Hattenbacher Dreieck–Basel) ist Gundelfingen an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Schienenverkehr:
Der Bahnhof Gundelfingen (Breisgau) liegt an der Rheintalbahn Karlsruhe–Basel und wird von der DB Regio und der Linie S2 (Elzach – Freiburg Hbf) der Breisgau-S-Bahn bedient.

ÖPNV:

Busverbindungen von Gundelfingen und Wildtal nach Freiburg im Breisgau werden von der Freiburger Verkehrs AG (Linien 15, 16 und 24) und ins Umland von der Südbadenbus angeboten. Die Linie 4 und häufig die Linie 2 der Freiburger Straßenbahn fahren bis an den südlichen Ortsrand Gundelfingens. Langfristig ist eine weitere Verlängerung dieser Strecke bis zum Gundelfinger Bahnhof vorgesehen.

Ausstattung Beschreibung

Der Energieausweis ist bestellt/ in Arbeit.

Mit verkauft wird eine Einbauküche von Küchenfalkner GmbH mit Elektrogeräten aus dem Jahr 2011.

Kein PKW Stellplatz.

Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch Vereinbarung Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,4 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen). 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















LEGENDE

- 01 Diele - 4,86 m²
- 02 Flur - 1,37 m²
- 03 Bad
- 04 Schlafraum - 10,72 m²
- 05 Küche - 5,27 m²
- 06 Wohnraum - 20,95 m²
- 07 Balkon - 4,40 m²



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