FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

Gundelfingen- 2-ZW mit Sonnenbalkon und Südausrichtung zur Gartenanlage. Lift+Einzelgarage im Haus.



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

gufigew4

79194 Gundelfingen
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Hochparterre
PLZ	79194
Land	Deutschland
Ort	Gundelfingen
Wohnfläche	ca. 55 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Kaufpreis	259.000,00 €
Provision	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
Stellplatzanzahl	1
Provisionshinweis	Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Baujahr	1974
Energieeffizienzklasse	C
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	89 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	20.05.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1974
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplatzart	Garage
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	3 km
Dist. Gymnasium (km)	2 km

Beschreibung

Diese sonnige und ruhige 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre (mit Aufzug) vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und einem besonders geschützten Umfeld. Der nach Süden ausgerichtete Balkon eröffnet einen schönen Blick auf das großzügige Hausgrundstück und bietet sonnige Stunden in ruhiger Lage.

Das gesamte Anwesen ist aufwendig mit einer Zaun- und Toranlage eingefriedet und vermittelt ein hohes Maß an Privatsphäre sowie ein repräsentatives Erscheinungsbild.

Der praktische Grundriss überzeugt mit klar strukturierten Räumen: Beide Zimmer sind bequem vom Flur aus zugänglich und ermöglichen eine flexible Nutzung. Die separate Küche unterstreicht den funktionalen Charakter der Wohnung und schafft eine angenehme Trennung von Wohnen und Kochen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage im Haus, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Speicherabteil, die komfortablen Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Eine ideale Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Die Wohung ist bezugsfrei.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Gundelfingen in der Gewerbestraße mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bus- und Straßenbahnverbindungen der VAG sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Freiburg und in die umliegende Region.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte sowie weitere Versorgungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die Lage verbindet praktische Infrastruktur mit angenehmem Wohnen.

Ausstattung Beschreibung

Der Energieausweis ist bestellt/ in Arbeit.
hochwertiges Eichenparkett
1 Garage,Tür direkt in Hausflur, neues Garagentor
Moderner Aufzug
Kellerabteil
Speicherabteil
Das Gebäude wurde energetisch den gesetzlichen Vorgaben angepasst (Dach, Fenster, Türen).

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











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