

Wohnen in Gundelfingen, Großzügige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon und Garage



Gundelfingenhe
79194 Gundelfingen
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
PLZ	79194
Land	Deutschland
Ort	Gundelfingen
Wohnfläche	ca. 62,36 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	315.000,00 €
Provision	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
Stellplatzanzahl	1
Provisionshinweis	Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen
Baujahr	1975
Stellplatzart	Garage
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja

Beschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hanglage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten. Der klare Grundriss, die angenehmen Raumgrößen und die großzügigen Fensterflächen schaffen ein freundliches Wohngefühl. Mit rund 62,36 m² eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder als gut vermietbare Kapitalanlage.

Herzstück ist der etwa 23,94 m² große Wohn- und Essbereich. Er bietet viel Platz für eine gemütliche Sofalandschaft, einen vollwertigen Essplatz und bei Bedarf einen kleinen Arbeitsbereich. Vom Wohnzimmer führt der Weg direkt auf den überdachten Balkon mit Blick in das begrünte Wohnumfeld - ein geschützter Platz für Frühstück, Feierabend und entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer ist mit rund 17,64 m² angenehm großzügig und lässt sich komfortabel mit Doppelbett und Kleiderschrank möblieren. Die separate Küche verfügt über Tageslicht und kurze Wege zum Essbereich. Eine geräumige Diele verbindet die Räume und bietet zusätzliche Stell- und Abstellmöglichkeiten. Das innenliegende Bad ergänzt das praktische Raumangebot.

Lage

Gundelfingen verbindet die hohe Lebensqualität einer eigenständigen Gemeinde mit der unmittelbaren Nähe zu Freiburg. Die Hebelstraße liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind im Ort vorhanden und bequem erreichbar.

Die gute Anbindung in Richtung Freiburg und in das nördliche Breisgau macht die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und alle, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf ein ruhigeres Wohnumfeld zu verzichten. Spazier- und Radwege sowie die Nähe zum Schwarzwald und zum Kaiserstuhl eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung.

Ausstattung Beschreibung

Großzügiger Wohnbereich: ca. 23,94 m² mit Zugang zum Balkon und zusätzlichem Seitenfenster

Ruhiger Freisitz: überdachter Balkon mit Blick in das grüne Wohnumfeld

Separates Schlafzimmer: ca. 17,64 m² mit sehr guten Stellflächen

Separate Küche: Tageslicht, Einbauküche und kompakte Arbeitswege

Praktische Nebenflächen: Diele, Abstellmöglichkeiten in und außerhalb der Wohnung sowie eigenes Kellerabteil

Parken am Haus: zur Wohnung gehört die PKW-Einzelgarage Nr. 103

Kleine Eigentümergemeinschaft: Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohnungen

Energieausweis: Der Energieausweis wurde beauftragt und liegt derzeit noch nicht vor. Die Energieangaben werden nach Erhalt ergänzt. Der Energieausweis wird spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

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. Einzelne in diesem Exposé und in der Immobilienwerbung verwendete Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet, optimiert oder visualisiert. Hierbei können insbesondere Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Farben, Lichtverhältnisse oder gestalterische Elemente verändert, ergänzt oder entfernt worden sein. KI-bearbeitete Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsangabe dar. Maßgeblich sind ausschließlich der tatsächliche Zustand der Immobilie bei der Besichtigung sowie die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. 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



Bildergalerie



34488_839083_2171433_Gundelfingenhe_432f77
9dee-4af9-a0b3-170445da0fbd_eg_1900_2300



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