FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

Freiburg-Rieselfeld, idyllisch gelegene 2 Zimmer-Gartenwohnung als 1A-Kapitalanlage



Bollerstaudengarten

bollerstaudenstr. 12
79111 Freiburg
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Eigentumswohnung
PLZ	79111
Land	Deutschland
Ort	Freiburg
Wohnfläche	ca. 67,53 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Balkon/Terrassen	2
Kellerfläche	ca. 4 m^2
Kaufpreis	350.000,00 €
Provision	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
Stellplatzanzahl	1
Provisionshinweis	(Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen)
Baujahr	2003
Heizungsart	Zentralheizung, Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
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)	1 km

Beschreibung

Mit seiner warmen Putzfassade, den blauen Fensterläden und den sanft gerundeten Bögen am Hauseingang trägt das von Stuckert Wohnbau errichtete Mehrfamilienhaus eine mediterrane Handschrift. In der angebotenen Erdgeschosswohnung setzt sich dieser Charakter im Grundriss fort. Zwei Terrassen auf gegenüberliegenden Seiten verbinden den Wohn- und Essbereich sowie die Küche mit dem Freien. Hinzu kommt ein Gartenanteil, der der Wohnung per Sondernutzungsrecht zur alleinigen Nutzung zugeordnet ist.

Auf ca. 67,53 m² Wohnfläche bildet der rund 25 m² große Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt. An einem Ende öffnet sich die zweiflügelige Glastür zur größeren Terrasse. Am anderen geht der Essplatz in die offen angeschlossene Küche über. Von hier führt eine eigene Tür auf die zweite Terrasse – ein schöner Platz für einen kleinen Frühstückstisch. Schlafzimmer, Tageslichtbad und Abstellraum sind separat von der Diele aus zugänglich.

Die Wohnung ist seit vielen Jahren das Zuhause derselben hochbetagten Mieterin. Sie wird mit bestehendem Mietverhältnis als Kapitalanlage angeboten.

Lage

In der Bollerstaudenstraße 12, am Neunaugenbach im Freiburger Stadtteil Rieselfeld, prägen Wasser und alter Baumbestand das unmittelbare Wohnumfeld. Ein Fußweg begleitet den schmalen Bachlauf, dessen begrünte Ufer sich zwischen den Häusern durch das Quartier ziehen. Die großen Laubbäume geben diesem Abschnitt des Rieselfelds seinen besonderen Charakter.

Ausstattung Beschreibung

wei Terrassen mit Zugang vom Wohnbereich bzw. von der Küche. Beide sind laut Grundriss jeweils zur Hälfte in der Wohnfläche berücksichtigt.
Gartenanteil zur alleinigen Nutzung mit Sondernutzungsrecht für die Wohnung.
Stufenloser Zugang zum Hauseingang über eine Rampe vor dem Gebäude.
Tageslichtbad mit Badewanne und Platz für die Waschmaschine gemäß Grundriss.
Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung, direkt von der Diele erreichbar.
Monatliches Hausgeld von 254 € im Jahr 2026. Ab Januar 2027 sind laut Wirtschaftsplan 255 € monatlich vorgesehen, davon 43 € für die Erhaltungsrücklage.

Der Energieausweis ist bestellt/in Arbeit.

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










Haus 1: Wohnung 5, 8 und 11
Unterer Rieselfeldgraben
Bollerstaudenstraße
Haus 2
Haus 1
A
B
Diele 8,05 m²
Schlafen 11,81 m²
Wohnen/Essen 25,04 m²
Küche 7,42 m²
Bad 6,12 m²
Abstellraum 1,33 m²
Terrasse/Balkon 1 9,30 m²
Terrasse/Balkon 2 6,22 m²
Gesamtwohnfläche 67,53 m²
Diele
Schlafen
Abst.
Bad
Küche
Wohnen/Essen
Terrasse/Balkon 1
Terrassenloggia 2
N
O
S
W

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