

# FR- Rieselfeld, lichtdurchflutete 2 ZW mit 2 Balkonen und Marken EBK.



WBA8C5verkauf

79111 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79111
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 56,77 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	2
<b>Kaufpreis</b>	129.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	530,00 €
<b>Freitext Preis</b>	incl. TG Stellplatz Duplex
<b>Provision</b>	2,38 Kaltmieten inklusive 19% Mwst
<b>Kaution</b>	1758,00 €
<b>Stellplatzmiete</b>	56,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Netto Kaltmiete</b>	530,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	140,00 €
<b>Warmmiete</b>	726,00 €
<b>Baujahr</b>	1998
<b>Zustand</b>	Vollständig renoviert
<b>Befeuerung</b>	Alternativ
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Stellplatzart</b>	Duplex
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</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>	2 km

**Dist. Gymnasium (km)**

1 km

## Beschreibung

Geplegtes modernes Mehrfamilienhaus. Die Wohnung hat einen attraktiven und gefälligen Grundriss und verfügt über eine ansprechende Ausstattung. Der abgeschlossene Flur- und Eingangsbereich bietet Platz für eine große Garderobe. Desweiteren bietet die Wohnung ein modernes Badezimmer mit Badewanne nebst Stellplatz für eine Waschmaschine. Mit zwei Balkonen können Sie ausgiebig die schönen Tage im Jahr genießen und ungestört sonnenbaden. Eine schmackhaftes Küchenkonzept der Fa. WIKO-Studio Line Nora lädt Sie zum Essen ein. Diese Wohnung bietet viel Licht mit teilweise grossen, bodentiefen Glasfensterelementen.

Florian Müller Immobilien betreut den Eigentümer schon über Jahre bei der Neuvermietung, wir können Ihnen deshalb ausgesprochen gute Neuvermietungsmöglichkeiten bestätigen. Das Objekt erzielte bei Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt stets eine sehr hohe Anfrage-, Besichtigungs- und Abschlussquote. Eine Kapitalanlage, die hält was Sie verspricht.

Das Objekt ist momentan vermietet. Zum 30.06.2012 endet das Mietverhältnis und könnte von Eigennutzern selbst bezogen werden. Ebenso können wir das Objekt an einen bonitätsgeprüften neuen Mieter/- in neu vermieten. Lesen Sie hierzu auf unserer Homepage, wie wir Sie als Vermieter zusätzlich zur Solvenzprüfung, mit unserer kostenlosen Mietausfallschutzgarantie sichern können.

Mehr Informationen finden Sie hierzu unter [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)

Bei einer Neuvermietung zum 01.07.2012 würde der neue Kaltmietzins 530.- € für die Wohnung, plus 56.-€ für den PKW-Stellplatz betragen.

Laut Wirtschaftsplan für 2011 betragen die umlagefähigen Betriebskosten 140,00 €/Monat.

Die Instandhaltungsrücklage der WEG betrug zum 31.12.2010 +58.665.- €

Der Energieverbrauchskennwert liegt mit 73 kWh/(qm\*a) unter dem Durchschnitt für Wohngebäude im "grünen" Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf.

## Lage

Stadtteil Freiburg Rieselfeld - liebenswert und familienfreundlich - ein Stück Freiburg, in dem sich hochwertiges Wohnen und der Schutz der Landschaft

ergänzen und fördern. Vom Waldstreifen entlang der Besanconallee und der Opfinger Straße abgeschirmt, bietet das Riesefeld abseits von Verkehrstrübel und Lärm einen geeigneten Platz zum Leben. Der Stadtteil ist in kleine Parzellen aufgeteilt, in geschlossene und offene Blockbereiche. Hier bieten großzügige Innenhöfe Spielplätze und nachbarschaftliche Treffpunkte. Durch die abwechslungsreichen Wohnquartiere führen Fußwege quer durch den Stadtteil. Auf ihnen gelangen die kleinsten Mitbewohner sicher in Kindergarten und Schulen. Auf den Straßen im gesamten Stadtteil gilt außerdem Tempo 30 oder es sind Spielstraßen eingerichtet. Auch ohne Auto lässt es sich hier gut leben- per Rad oder Straßenbahn erreicht man die Freiburger Innenstadt in wenigen Minuten. Die Haltestelle liegt 1-2 Fussminuten entfernt. Bäckerei, Supermarkt, Restaurants, Apotheken, Ärzte Fitnessstudio, Friseure, Post, Bank und Einzelhandels-geschäfte direkt um die "Ecke" gelegen.

Naherholung wird wie überall rings um Freiburg auch hier groß geschrieben. Der nahegelegene Tierpark Mundenhof und bietet in seiner gemütlichen schönen Atmosphäre Erholung für die ganze Familie. Aber auch die gute Anbindung an das Dietenbachgelände mit seinem See oder die Opfinger Badesseen sprechen für diesen Wohnstandort.

## Ausstattung Beschreibung

Whg. im 3.OG mit Lift. TG- Duplex- Stellplatz.. Kellerraum mit Licht und Strom. Schliesssystem. Eingelassener Wandtresor. Hochwertige Ausstattung der Wohnung.

Das Objekt wird mit kostengünstiger und umweltfreundlicher Fernwärme versorgt. Ihre Vorteile im Überblick:

-Fernwärme wird überwiegend in einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage beigleichzeitiger Stromerzeugung hergestellt. Dadurch wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß gegenüber getrennter Erzeugung stark gesenkt.

-Keine Kosten für einen eigenen Heizkessel.

-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.

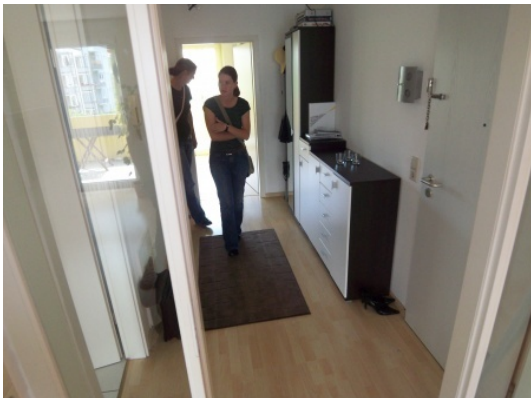
-Geringer Betriebs- und Wartungsaufwand

## Sonstige Angaben

\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage ausschließlich über das Emailkontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig ablegen. Sie erhalten dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. \*\*\*

Es gelten Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien. Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

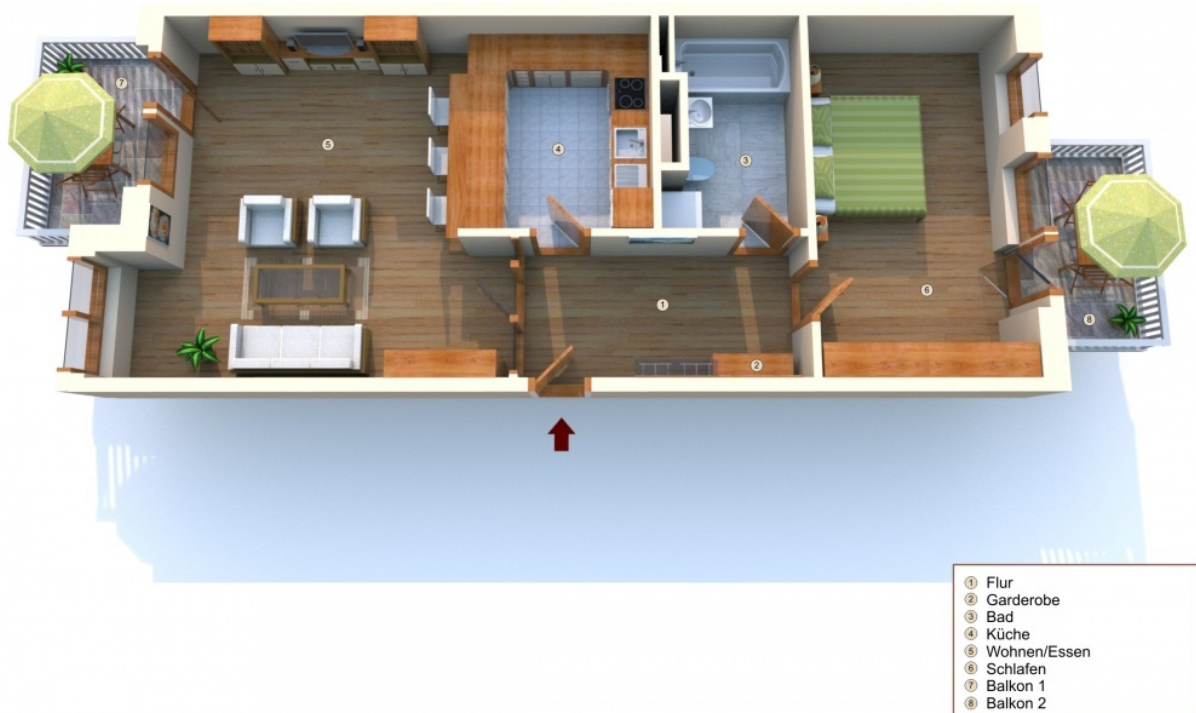
# Bildergalerie

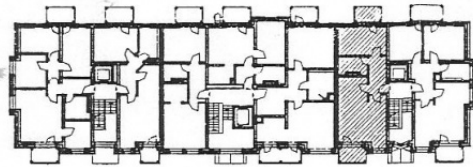


# Bildergalerie



60474\_1\_40207\_V1.jpg





HAUS A HAUS B HAUS C



ANSICHT VON NORDOSTEN



STADTEBAU

**STOTZ**

POSTADRESSE:  
POSTFACH 2104  
88191 RAVENSBURG  
TEL: 0751/3630-100  
FAX: 0751/3630-200

1 DIELE	=	5,45 m <sup>2</sup>
2 ABSTELLFL.	=	1,08 m <sup>2</sup>
3 WOHNEN	=	21,39 m <sup>2</sup>
4 KÜCHEN	=	7,16 m <sup>2</sup>
5 SCHLAFEN	=	13,35 m <sup>2</sup>
6 BAD	=	4,78 m <sup>2</sup>
7 BALKON 1	=	3,59 m <sup>2</sup>
8 BALKON 2	=	3,53 m <sup>2</sup>
<b>GRUNDFLÄCHE</b>	<b>=</b>	<b>60,33 m<sup>2</sup></b>

2 - ZIMMER-WOHNUNG 60,33 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 05

2. OBERGESCHOSS

PLAN- UND GESTALTUNGSVORSCHLAG

HAUS C

BALKONE UND TERRASSENFLÄCHEN WERDEN NACH  
DER II. BV. BEI DER WOHNFLÄCHENBERECHNUNG  
NUR ZUR HALFTE BERÜCKSICHTIGT.  
DIE ANRECHENBARE WOHNFLÄCHE BETRÄGT DEMNACH:

56,77 m<sup>2</sup>

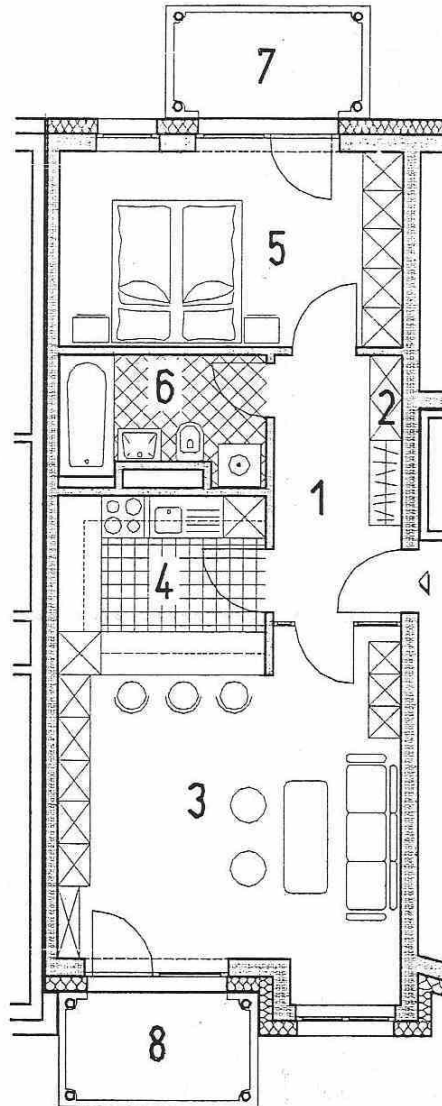
PROJEKT

**WOHNANLAGE MIT 33 WE. UND TG.**

Flurst.Nr. 30611/5-30611/7, WILLY-BRANDT-ALLEE  
FREIBURG I. BR., ÖSTLICHES RIESELFELD

**2 OBERGESCHOSS**

M 1 : 75



ALLE MASSE SIND CA. MASSE. KLEINE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

**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)