FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

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



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

WBA8C5verkauf

79111 Freiburg im Breisgau
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	79111
Land	Deutschland
Ort	Freiburg im Breisgau
Wohnfläche	ca. 56,77 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkon/Terrassen	2
Kaufpreis	129.000,00 €
Kaltmiete	530,00 €
Freitext Preis	incl. TG Stellplatz Duplex
Provision	2,38 Kaltmieten inklusive 19% Mwst
Kaution	1758,00 €
Stellplatzmiete	56,00 €
Stellplatzanzahl	1
Netto Kaltmiete	530,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	140,00 €
Warmmiete	726,00 €
Baujahr	1998
Zustand	Vollständig renoviert
Befeuerung	Alternativ
Heizungsart	Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplatzart	Duplex
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	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 Gaderobe. Desweiteren bietet die Wohnung ein modernes Badezimmer mit Badewanne nebst Stellplatz für eine Waschmaschine. Mit zwei Balkonen können Sie ausgiebeig 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

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

Laut Wirschaftsplan 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 Durschschnitt 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 Rieselfeld abseits von Verkehrstrubel 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 Fitnesstudio, 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 Mundenhofund 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. Schliessystem. 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 CO2-Ausstoßgegenüber 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

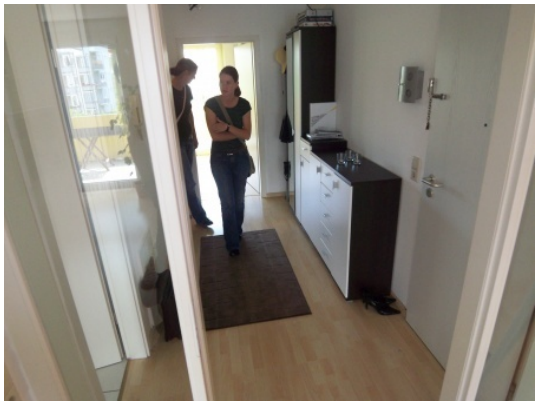
*** Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage ausschließlich über das Emailkontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig ablegen. Sie erhalten dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. ***

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











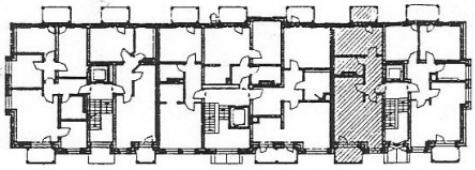


Bildergalerie



60474_1_40207_V1.jpg





HAUS A HAUS B HAUS C



ANSICHT VON NORDOSTEN

STÄDTEBAU
STOTZ

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

1 DIELE	=	5.45 m²
2 ABSTELLFL.	=	1.08 m²
3 WOHNEN	=	21.39 m²
4 KOCHEN	=	7.16 m²
5 SCHLAFEN	=	13.35 m²
6 BAD	=	4.78 m²
7 BALKON 1	=	3.59 m²
8 BALKON 2	=	3.53 m²
GRUNDFLÄCHE	=	60.33 m²

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

56.77 m²

2 - ZIMMER-WOHNUNG 60.33 m²

WOHNUNG C5

2. OBERGESCHOSS

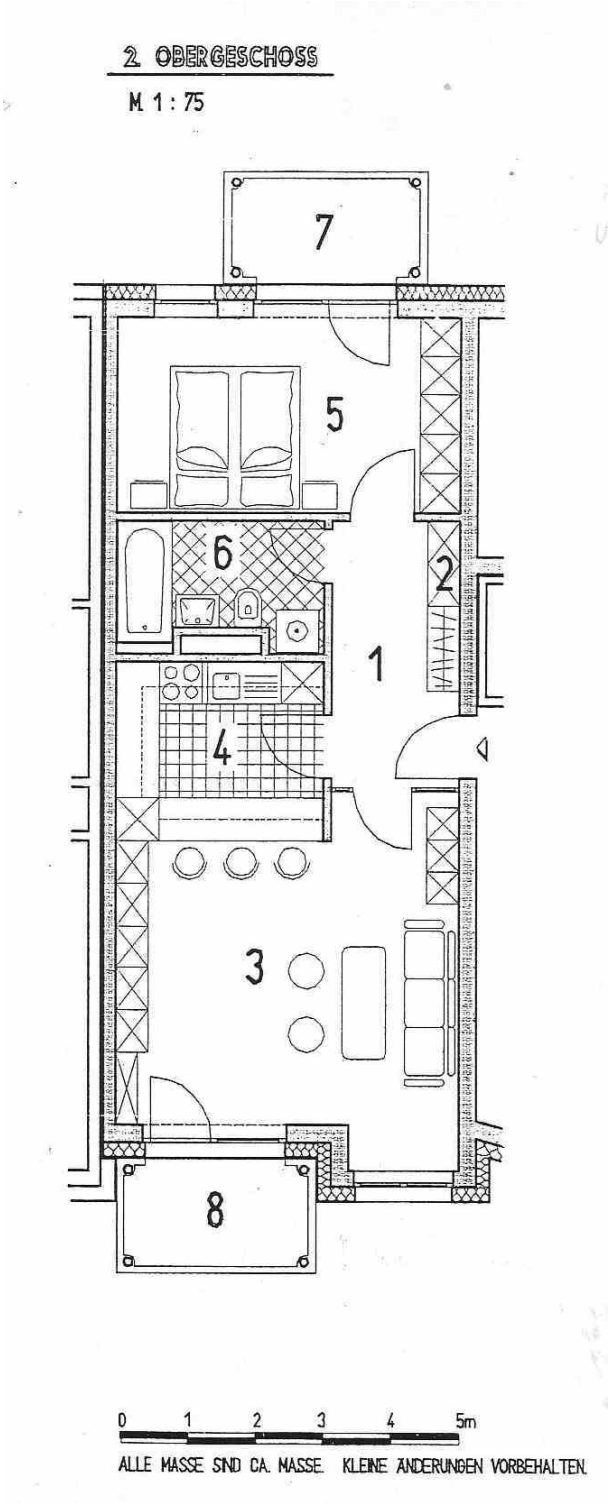
PLAN- UND GESTALTUNGSVORSCHLAG

HAUS C

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
7
5
6
2
1
4
3
8
0 1 2 3 4 5m
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
Email: info@m-immobilien.de