

FR- Rieselfeld, lichtdurchflutete 2 ZW mit Balkon zur Gartenseite und Marken EBK.



WBA10B16verkauf

Willy-Brandt-Allee 10
79111 Freiburg im Breisgau
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
PLZ	79111
Land	Deutschland
Ort	Freiburg im Breisgau
Wohnfläche	ca. 48,91 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Kellerfläche	ca. 5 m ²
Freitext Preis	incl. TG Stellplatz Duplex
Provision	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
Stellplatzmiete	56,00 €
Stellplatzanzahl	1
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Baujahr	1996
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	73 kWh/(m ² *a)
Befuerung	Alternativ
Heizungsart	Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Gartennutzung	Ja
Barrierefrei	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	2 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km

Beschreibung

Gepflegtes modernes Mehrfamilienhaus 1996 in Niedrigenergiebauweise erstellt. Die Wohnung hat einen attraktiven, kompakten Grundriss und verfügt über eine ansprechende Ausstattung. Der abgeschlossene Flur- und Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Desweiteren bietet die Wohnung ein modernes Badezimmer mit Badewanne nebst Stellplatz für eine Waschmaschine. Auf dem Balkon, der zur Gartenanlage ausgerichtet ist, können Sie oder Ihr Mieter ausgiebig die schönen Tage im Jahr genießen und ungestört sonnenbaden. Diese Wohnung bietet viel Licht mit grossen Glasfensterelementen. Eine schmackhaftes Küchenkonzept der Fa. WIKO-Studio lädt Sie zum Essen ein.

Das Objekt ist gut vermietet. Bei etwaigen Mieterwechsel können wir das Objekt an einen bonitätsgeprüften Mieter/- in neu vermieten. Lesen Sie hierzu auf unserer Homepage, wie wir Sie als Vermieter zusätzlich zur Solvenzprüfung, mit unserer kostenlosen Mietausfallschutzgarantie sichern können.

Wir betreuen Eigentümer dieser WEG schon über Jahre bei der Neuvermietung und können Ihnen deshalb ausgesprochen gute Neuvermietungsmöglichkeiten der Wohnungen im Hause bestätigen. Das Objekt erzielte bei Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt stets eine sehr hohe Anfrage-, Besichtigungs- und Abschlussquote. Eine Kapitalanlage, die hält was Sie verspricht.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 477,60.- € für die Wohnung, zzgl. 56.-€ für den PKW-Stellplatz in der Tiefgarage. (= 533,60)

Der Mieter leistet eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten von 115.-€

Das Hausgeld (Betriebs- u. Bewirtschaftungskosten u. Rücklage) beträgt laut Wirtschaftsplan 2013/2014 monatlich 142.-€.

Die Instandhaltungsrücklage der WEG betrug zum 31.12.2012 +63.718.-€

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 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 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 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 2.OG mit Lift. TG- 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 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 über das EMailkontaktformular. So können wir Ihre Anfrage optimal bearbeiten. Sie erhalten von uns 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



Alle Geschäfte u. Straba eine Querstraße weiter



Gartenanlage



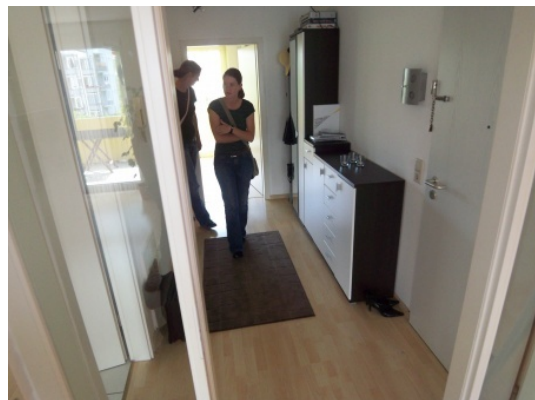
Gartenanlage mit Müll- u. Fahrradhäuschen



Abb. ähnlich



Inkl. Einbauküche Abb. ähnlich



Bildergalerie



Balkon zur ruhigen Gartenseite



Helles Treppenhaus

Grundriss



①	Diele	5,16 m ²
②	Abstellfläche	1,08 m ²
③	Wohnen	18,48 m ²
④	Kochen	4,41 m ²
⑤	Bad	3,77 m ²
⑥	Schlafen	14,21 m ²
⑦	Balkon	3,60 m ²

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