



HELLE 2-ZI.-ATTIKAWOHNUNG MIT HERRLICHER FERNSICHT IM RIESELFELD

Objekt: 2022-131 | 79111 Freiburg-Rieselfeld
315.000,00 €





Daten

ImmoNr	2022-131
PLZ	79111
Ort	Freiburg-Rieselfeld
Etage	4

Kaufpreis	315.000,00 €
Provision	3% zzgl. MwSt.
Hausgeld	322,00 €



Beschreibung

Mit einer Eigentumswohnung im Attikageschoss im Rieselfeld investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern auch in eine hohe Lebensqualität in einer der schönsten Städte Deutschlands.

Zum Verkauf steht eine helle, ruhige 2-Zi.-Penthouse-Wohnung, 65 m², großzügig geschnitten. Hier ist die überdachte Dachterrasse ihr 3. Zimmer. Die Terrasse ist vom Wohn- sowie Schlafzimmer aus zugänglich und man genießt einen herrlichen Fernblick zum Frauenhemd. Mit Süd-Westausrichtung lädt die Terrasse zum Sonnen & Entspannen ein.

Das Tageslichtbad verfügt über ein Waschbecken, Badewanne, WC & Waschmaschinenanschluss. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Mitverkauft wird ein Tiefgaragenstellplatz, KP 15.000 €.

Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem bis zu Ihrer Wohnebene.

Die Wohnung & der Tiefgaragenplatz sind solide vermietet und eignen sich daher optimal für Kapitalanleger. Jahresnettomiete 9.600,00 € zzgl. umlagefähiger Nebenkosten.

Das Objekt steht ab sofort zum Verkauf.

Lage

Willkommen in Rieselfeld, einer der aufstrebenden Perlen im wunderschönen Freiburg im Breisgau.

Das Quartier Rieselfeld liegt im Südwesten von Freiburg und ist bequem sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Straßenbahnlinie verbindet das Viertel direkt mit der Innenstadt, sodass Sie in weniger als 20 Minuten am Freiburger Hauptbahnhof oder im Stadtzentrum sind.

Rieselfeld ist bekannt für seine moderne Architektur und seine nachhaltige Stadtplanung. Eingebettet in grüne Freiflächen und in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet, bietet dieser Stadtteil eine hohe Lebensqualität. Ob Joggen im Rieselfeldwald oder ein entspannter Nachmittag am See – Naturfreunde kommen hier auf ihre Kosten.



Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Supermärkte, Apotheken, und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im Viertel, und diverse Ärzte und Gesundheitseinrichtungen komplettieren die ausgezeichnete Infrastruktur.

Das Rieselfeld ist eine lebendige Gemeinschaft mit einer Vielzahl an Freizeitangeboten. Von Sportvereinen über Kulturveranstaltungen bis hin zu einem breiten Angebot an Cafés und Einkaufsmöglichkeiten – hier findet jeder etwas nach seinem Geschmack.

Ihre Chance im Rieselfeld

In diesem kontinuierlich wachsenden und äußerst begehrten Stadtteil bieten wir Ihnen die Gelegenheit, eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss zu erwerben. Genießen Sie eine gut geschnittene, helle Wohnung gepaart mit einem atemberaubenden Ausblick über das grüne Umland.

Ausstattung Beschreibung

Die zum Verkauf stehende helle 2-Zimmer-Attika-Wohnung (Baujahr 1998) verfügt über folgende Ausstattung:

- °Schlafzimmer
- °Wohn-Esszimmer
- °Einbauküche mit Elektrogeräten (Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach)
- °Tageslicht-Bad mit Waschbecken, Badewanne, WC & Waschmaschinenanschluss
- °großzügige Terrasse mit Süd-Westausrichtung & herrlichem Blick
- °Echtholzparkett Ahorn im Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Flur
- °Fliesen in Bad & Küche
- °Gegensprechanlage
- °Aufzug
- °Kellerabteil
- °Tiefgaragenplatz (15.000 €)



Terrasse



Energieausweis für Wohngebäude

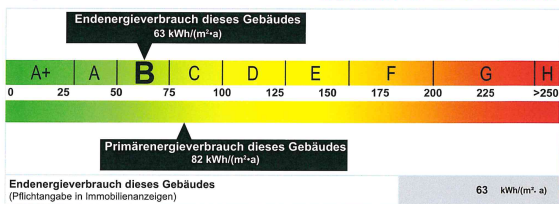
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

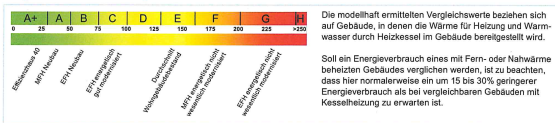
Registriernummer: **BW-2018-001643413**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum	Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von 01.01.14 bis 31.12.14	Fernwärme MWh	1,3	47281	25214	22067	1,32
01.01.15 bis 31.12.15	Fernwärme MWh	1,3	58865	28248	30617	1,20
01.01.16 bis 31.12.16	Fernwärme MWh	1,3	64735	28795	37940	1,15
01.01.14 bis 31.12.16	Leerlandzuschlag	1,3	0	0	0	0
01.01.14 bis 31.12.16	Warmwasserpauschale	1,3	0	0	0	0
01.01.14 bis 31.12.16	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹⁾



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

LG-NR. 166.981-1 Bertha-von-Suttner-Str. 10, 79111 Freiburg-Rieselfeld

Seite 3



Ihr Ansprechpartner

Firma

Allgeier Wohnbau GmbH & Co. KG

Gewerbestraße 75

79194 Gundelfingen

Telefon: 0761592050

Mobil: 0761592050

E-Mail: info@allgeier-wohnbau.com

Web: www.allgeier-wohnbau.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.