

# 3-Zimmer Eigentumswohnung

Exklusive Dachgeschoßwohnung im Ortskern von Gundelfingen

**BAUJAHR:** 1998

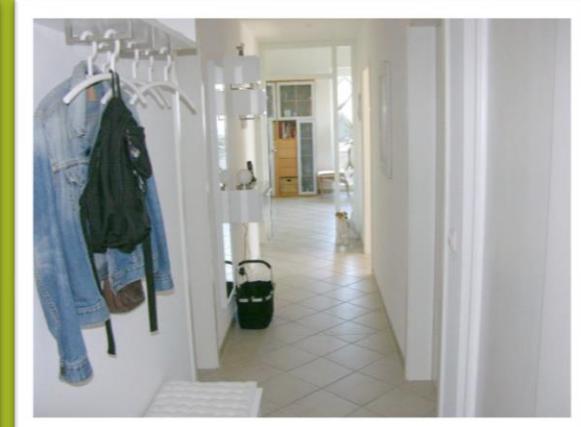
**GARAGE:** 1 TG-Stellplatz

**WOHNFLÄCHE:** ca. 71 m<sup>2</sup>

**ANZAHL ZIMMER :** 3 (+ 2 x Galerie)

**+ 2 Bäder und 1 Küche**

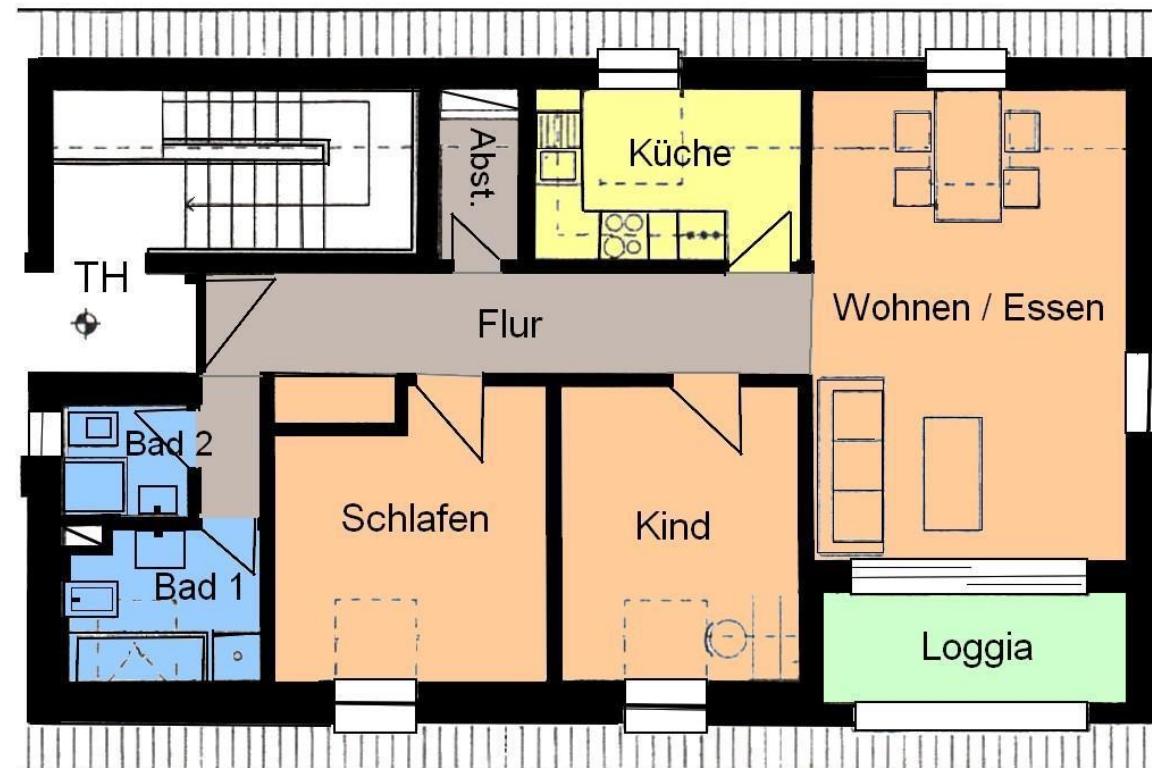
**ORT:** Freiburg/Gundelfingen, Ortsmitte



- **Kaufpreis:** 495.000,00 € (von privat, ohne Makler) -

# Grundriss

Raum	Größe
Wohnen/Essen	Ca. 21,50 m <sup>2</sup>
Küche	Ca. 5,98 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	Ca. 11,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	Ca. 10,46 m <sup>2</sup>
Bad 1	Ca. 4,00 m <sup>2</sup>
Bad 2	Ca. 2,4 m <sup>2</sup>
Abstellraum	Ca. 1,5 m <sup>2</sup>
Flur	Ca. 11,44 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	Ca. 5,26 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>Ca. 71 m<sup>2</sup></b>



# Objekt

Angeboten wird hier eine vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss 1998 erstellt.

Es handelt sich um eine kleine Wohneinheit von zwei Gebäuden mit je 3 Eigentumswohnungen. Die Mieteinnahme beträgt derzeit ca. 11.880,00 EUR p.a. zzgl. Nebenkosten.

Es handelt sich um eine wunderschöne, helle Dachgeschoss-Eigentumswohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich wurde in den zwei Schlafräumen vom Verkäufer eine Galerie ausgebaut, was der Wohnung einen Maisonette-Charakter gibt. In einer Galerie ist derzeit das Home-Office untergebracht. Auf der anderen Galerie ist ein weiterer Schlafbereich. Sehr schön ist auch die überdachte Loggia in Südausrichtung. Ergänzt wird diese sehr gut ausgestattete Eigentumswohnung durch verschiedene Einbauschränke.

Die Wohnung ist hell ausgestattet, so gibt es beispielsweise helle Bodenfliesen. Auch das Bad und das Gäste-WC mit Dusche sind hell gefliest. Beide Sanitärräume haben Fenster. Sehr praktisch ist die Abstellkammer.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein Außenstellplatz. Zusätzlich kann ein TG-Platz mit erworben werden. Zur Nutzung aller Bewohner stehen ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung.

# Lage

Die angebotene exklusive Eigentumswohnung liegt in einer ausgesprochenen „TOP LAGE“ im Ortskern von Gundelfingen im Breisgau. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße (Einbahnstraße), wovon der Ortsmittelpunkt mit den Geschäften in nur 3 Gehminuten zu erreichen ist. Der Bahnhof und die Straßenbahn sind in ca. 10 Gehminuten, ebenfalls sehr schnell erreichbar.

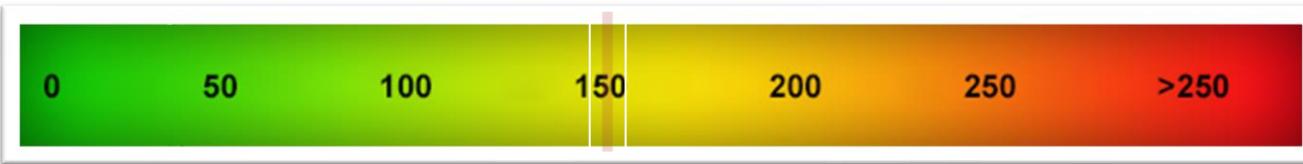
Die Gemeinde Gundelfingen mit ca. 14.500 Einwohnern ist eine selbständige Gemeinde im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald vor den Toren Freiburgs. Gundelfingen gehört aufgrund der exklusiven Lage und einer ausgezeichneten Infrastruktur zu den beliebtesten Wohngegenden im Breisgau.

Exzellente Voraussetzungen für jegliche Freizeitaktivitäten bieten sich in Gundelfingen allein schon durch die verkehrsgeografisch günstige Lage mit guter Anbindung an die A5 und die angrenzende Stadt Freiburg i. Breisgau mit Straßenbahn Anschluss. Eine große Anzahl an Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten gibt es direkt im Ort und von der Wohnung zu Fuß zu erreichen.

Besonders begehrt ist Gundelfingen natürlich auch wegen der Nähe zu Freiburg und dem Gewerbegebiet Freiburg-Nord.

Die Region Freiburg, und damit auch das angrenzende Gundelfingen, gehören unter anderem wegen der Nähe zum Südschwarzwald und aufgrund der günstigen Lage im Dreiländereck (Deutschland, Schweiz und Frankreich) zu den bevorzugtesten Standorten in Deutschland.

# Energieausweis



Baujahr	1998
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	151 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	23.05.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1998
wesentlicher Energieträger	Gas

# Übersicht



# Kontakt

Christian Willmann

Mail: c.willmann@willtec.de

Tel.: 01743115867