Gundelfingen

Großzügige Maisonette-Wohnung mit Südbalkon, Südterrasse und TG-Stellplatz

??????? ????????: 24022007

???? ??????: 640.000 EUR • ?????????: ca. 167 m^2 • ???????: 6

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

?? ??? ?????

??????? ????????	24022007
?????????	ca. 167 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
??????	3
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1982
????? ??????????	1 x ??????, 20000 EUR (??????)

???? ??????	640.000 EUR
??????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2003
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 10 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	24.02.2028
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	105.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

?? ???????

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

?? ???????

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

?? ???????

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

?? ???????

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

?? ???????

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

?? ???????

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

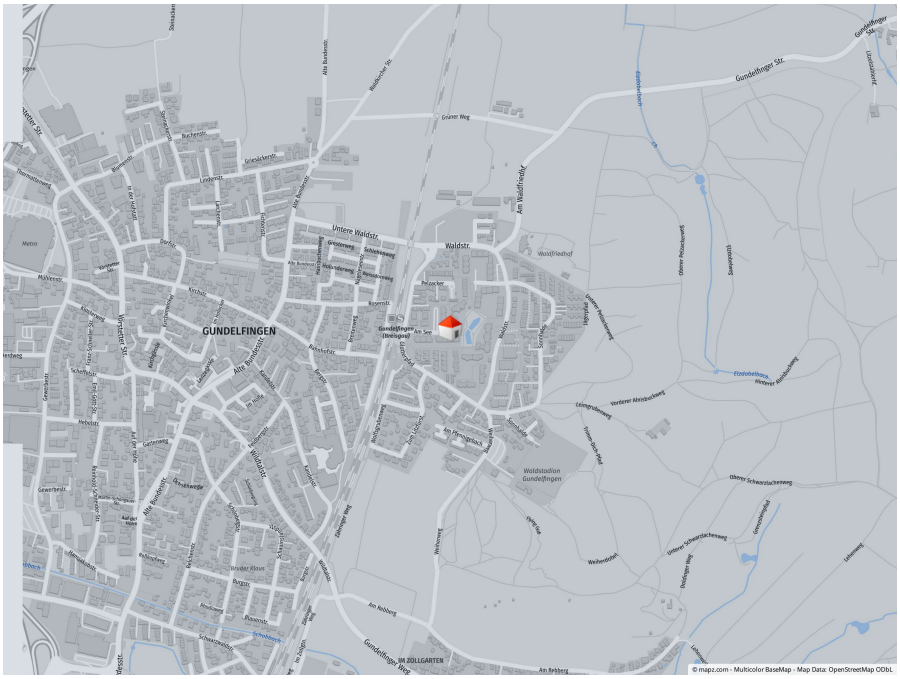
?? ???????

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

?? ???????

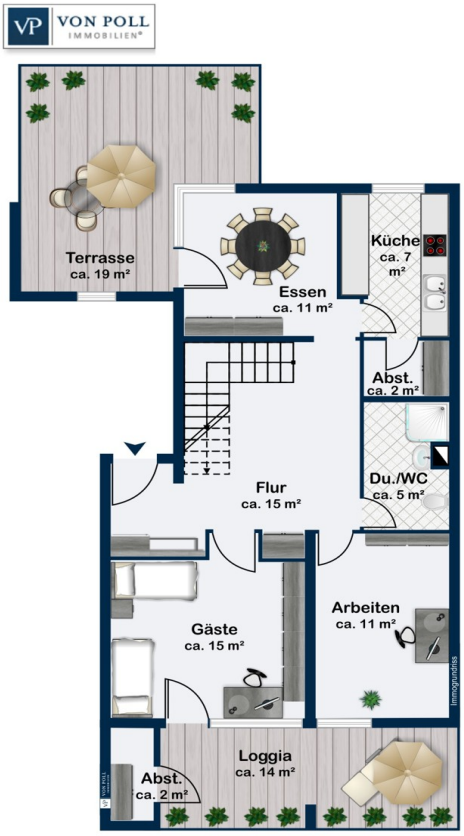
??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

?? ???????



??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

??????



Eltern
ca. 18 m²
Bad
ca. 5 m²
Abstell-
raum
ca. 2 m²
Abst.
ca. 2 m²
Flur
ca. 8 m²
Terrasse
ca. 27 m²
Wohnen
ca. 25 m²
Arbeiten
ca. 11 m²
Immogrundriss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

??? ????? ????????

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 167 m² wird in einer ruhigen Lage im schönen Gundelfingen angeboten. Sie bietet mit ihrer großzügigen Aufteilung ausreichend Platz für Familien, Paare und WGs. Die Immobilie wurde im Jahr 1982 erbaut, wobei der Wärmeerzeuger im Jahr 2003 modernisiert wurde. Obwohl die Wohnung aufgrund ihres Alters renovierungsbedürftig ist, bietet sie mit ihren beiden Etagen ein enormes Potenzial, um nach eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden. Beim Betreten des Eingangs im 3. Obergeschoss befindet man sich direkt im Herzstück der Wohnung - dem offenen Atrium, das sich über beide Etagen erstreckt und auf der Eingangsetage Zugang zu den beiden Zimmern, dem Bad und der Küche sowie dem offenen Essbereich bietet. Vom Essbereich gelangt man auf die erste Terrasse, vom ersten Zimmer rechts auf den Südbalkon. Über die Treppe im Atrium gelangt man ins Dachgeschoss, wo sich das Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer nebst Abstellkammer befinden. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die große und nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, die mit einer weiteren Abstellkammer für ordentlichen Stauraum sorgt. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Paket ab und sorgt für bequemes Parken direkt in der hauseigenen Tiefgarage. Die Wohnung ist altersbedingt nach heutigem Standard einfach ausgestattet, jedoch könnte durch gezielte Renovierungsmaßnahmen ein modernes und gemütliches Zuhause geschaffen werden. Die ruhige und naturverbundene Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs. In der Umgebung befinden sich außerdem Schulen, Kindergärten und Parks, die die Wohnlage besonders familienfreundlich machen. Diese Maisonette-Wohnung besticht durch einen großzügigen Grundriss, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine helle und sonnige Ausrichtung. Mit etwas Liebe zur Gestaltung und einer persönlichen Note könnte hier ein charmantes Eigenheim entstehen. Die Immobilie bietet somit eine ideale Basis für individuelle Wohnträume.

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

?????????????? ??? ???????

Die Wohnung ist an eine WG von 4 Berufstätigen und/oder Studenten vermietet, das Mietverhältnis besteht seit 01.09.2022 zwischen Eigentümer und Hauptmieter.
Die Kaltmiete beträgt aktuell 1.600,00 €, die Nebenkosten betragen 500,00 € pro Monat.
Der Mietvertrag ist gestaffelt und die Miete erhöht sich am 01.09.2024 auf 1.700,00 €.
Der Stellplatz ist nicht Bestandteil des Mietvertrages.
Die Erhaltungsrücklage der WEG beträgt ca. 366.966,91 € zum 31.12.2023.

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung liegt in der Gemeinde Gundelfingen, die für ihre idyllische Lage und ihre familienfreundliche Atmosphäre bekannt ist. Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Gundelfingen verfügt über ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, die eine erstklassige Ausbildung und Betreuung für Kinder gewährleisten. Zudem bietet die Gemeinde eine Vielzahl von Parks und Spielplätzen, die perfekt für Familienausflüge und Freizeitaktivitäten im Freien sind. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls hervorragend, was das Pendeln in umliegende Städte erleichtert und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, die natürliche Schönheit der Umgebung zu genießen. Durch die Nähe zum Fernbahnhof sowie der Bushaltestelle sind sämtliche Ziele auch ohne PKW gut erreichbar. Insgesamt bietet die Gemeinde Gundelfingen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und ländlicher Ruhe, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Naturfreunde macht.

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 24022007 - 79194 Gundelfingen

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Erwinstraße 1 ???????????
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com