

Gundelfingen

4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

Número de propiedad: 24022079



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 430.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96 m² • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

De un vistazo

Número de propiedad	24022079
Superficie habitable	ca. 96 m ²
Piso	1
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	430.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m ²
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

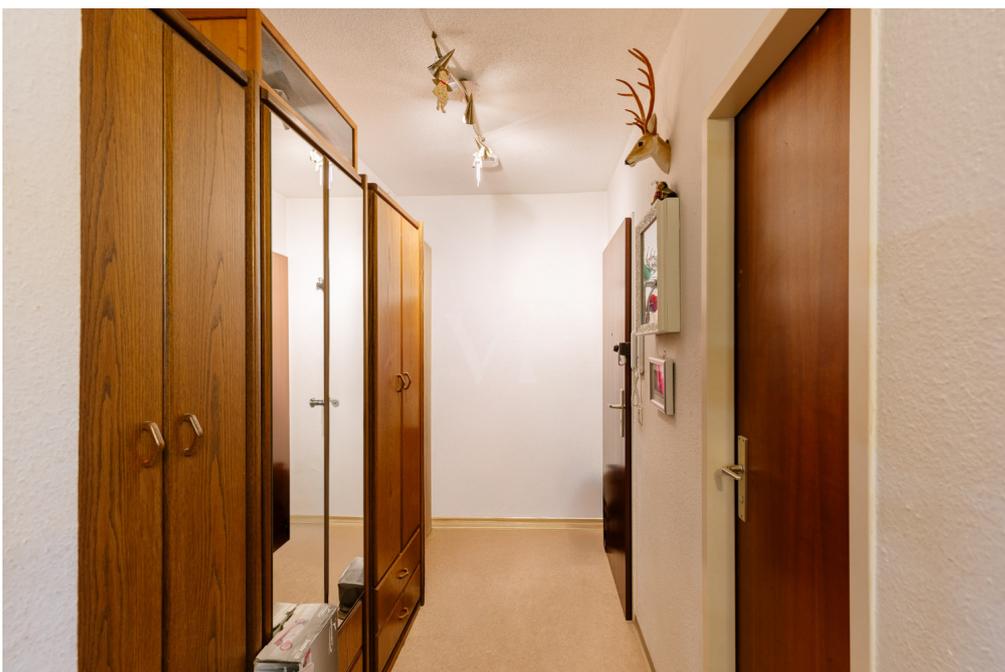
Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	131.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	29.04.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

La propiedad



Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

La propiedad



Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

La propiedad



Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

La propiedad



Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

La propiedad



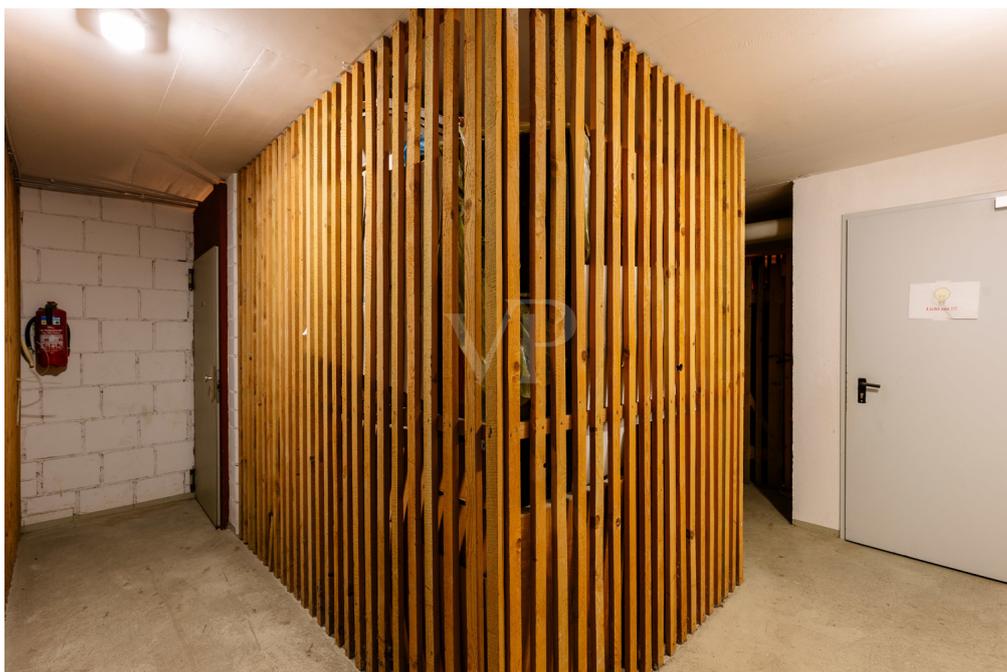
Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

La propiedad



Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

La propiedad



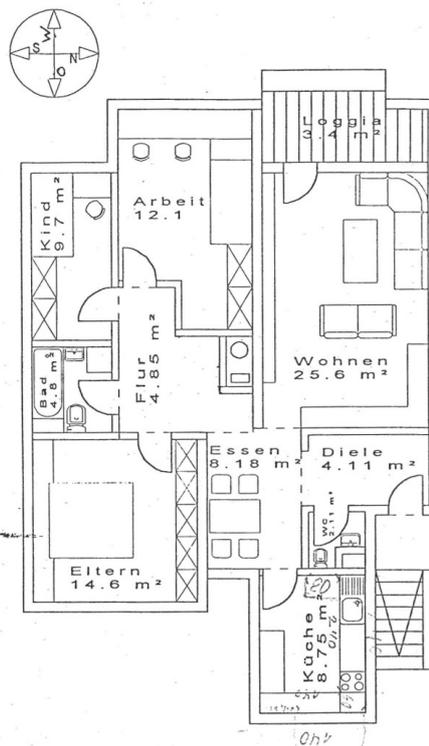
Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

La propiedad



Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Una primera impresión

Diese gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1980 erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² überzeugt die Immobilie durch eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur schätzen. Die Wohnung verfügt über drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer, ideal für Kinder, Gäste oder als Homeoffice. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon bietet zusätzlichen Komfort und lädt zum Entspannen im Freien ein. Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss. Ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt den Komfort. Die Ausstattung der Wohnung entspricht dem Standard des Baujahres. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Ein privater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlich genutzter Abstellraum im Keller zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis inbegriffen ist, rundet das Angebot ab und erspart die Parkplatzsuche. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch hervorragend an die örtliche Infrastruktur angebunden ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage äußerst attraktiv macht. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist ab Mai 2025 bezugsfrei. Die baujahrstypische Ausstattung wurde sorgfältig erhalten, was sich in der Substanz widerspiegelt. Gleichzeitig bietet die Wohnung Potenzial für Modernisierungen und individuelle Gestaltung, um sie nach persönlichen Vorstellungen aufzuwerten. Die Wohnung ist Teil einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 31 Wohneinheiten. Die Rücklage für das Gesamtobjekt betrug zum 31.12.2023 ca. 155.000 €. Interessenten haben hier die Chance, ein behagliches neues Zuhause in einer gepflegten Wohnumgebung zu erwerben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben.

Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Detalles de los servicios

- Teppichboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Bädern und der Küche
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Balkon

Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Gundelfingen im Breisgau bietet eine hohe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zu Freiburg und dem Schwarzwald. Dank der guten Anbindung an die A5 und den öffentlichen Nahverkehr ist Freiburg schnell erreichbar, was Gundelfingen besonders für Pendler attraktiv macht. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten aus. Für Freizeit- und Naturliebhaber ist Gundelfingen ideal: Die Umgebung lädt zu Wanderungen und Fahrradtouren in grünen Wiesen und Wäldern ein. Der Ort bietet außerdem ein facettenreiches kulturelles Leben – von traditionellen Festen, wie dem Osterbrunnenfest und dem Weihnachtsmarkt, bis hin zu modernen Veranstaltungen im Gemeindezentrum. Historische Bauten wie das Rathaus und der charmante Ortskern verleihen Gundelfingen ein einzigartiges Flair, das Tradition und Moderne vereint. Gundelfingen kombiniert so die Vorzüge eines ländlich geprägten Wohnorts mit der Nähe zur Stadt und einem aktiven Gemeinschaftsleben, das von zahlreichen Vereinen und einem breiten kulturellen Angebot geprägt ist. Die Gemeinde ist damit ideal für Familien, Berufspendler und Menschen, die ein naturnahes und gleichzeitig vielseitiges Umfeld suchen.

Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com