

Gundelfingen

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

CODE DU BIEN: 24022079



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24022079               |
| Surface habitable      | ca. 96 m <sup>2</sup>  |
| Etage                  | 1                      |
| Pièces                 | 4.5                    |
| Chambres à coucher     | 3                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1980                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 430.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover   |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 10 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon  |

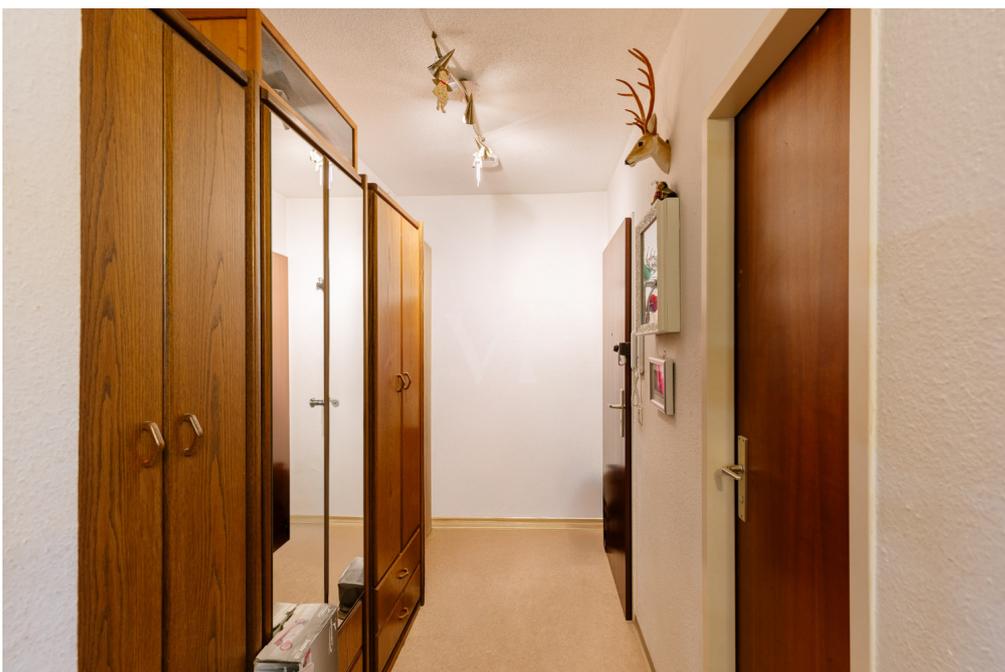
CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 131.00 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 29.04.2029           | Classement énergétique                                | E                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1980                                  |

CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

## La propriété



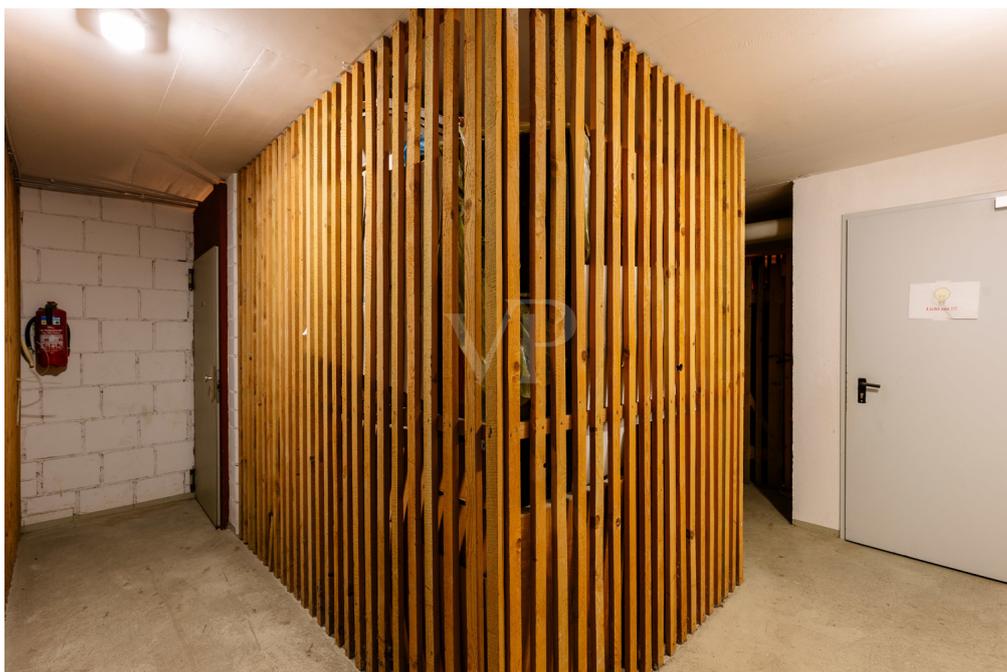
CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

## La propriété



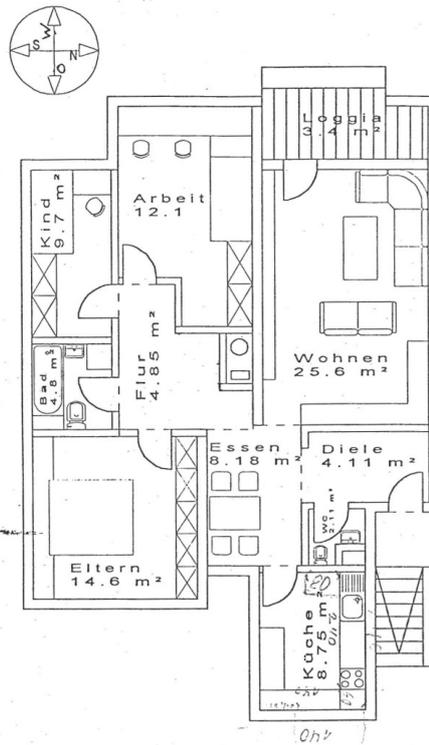
CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

# Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen**

## Une première impression

Diese gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1980 erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24022079 - 79194 Gundelfingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)