

Gundelfingen

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

????????? ??????????: 24022079



www.von-poll.com

???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 96 m² • ??????????: 4.5

???????? ??????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

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

????????? ??????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

?? ??? ??????

????????? ??????????	24022079	????? ???????	430.000 EUR
?????????????	ca. 96 m ²	?????????????	???????
?????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4.5		
????????????? ??? ?????????????	3		
?????????????	1	?????????? ???????????????	???????
????? ??????????????	1980	????????????????????????? ???????	ca. 10 m ²
?????? ??????????????	1 x ?????????? ?????????????	?????????	WC ??????????????, ?????????????????? ??????????, ??????????

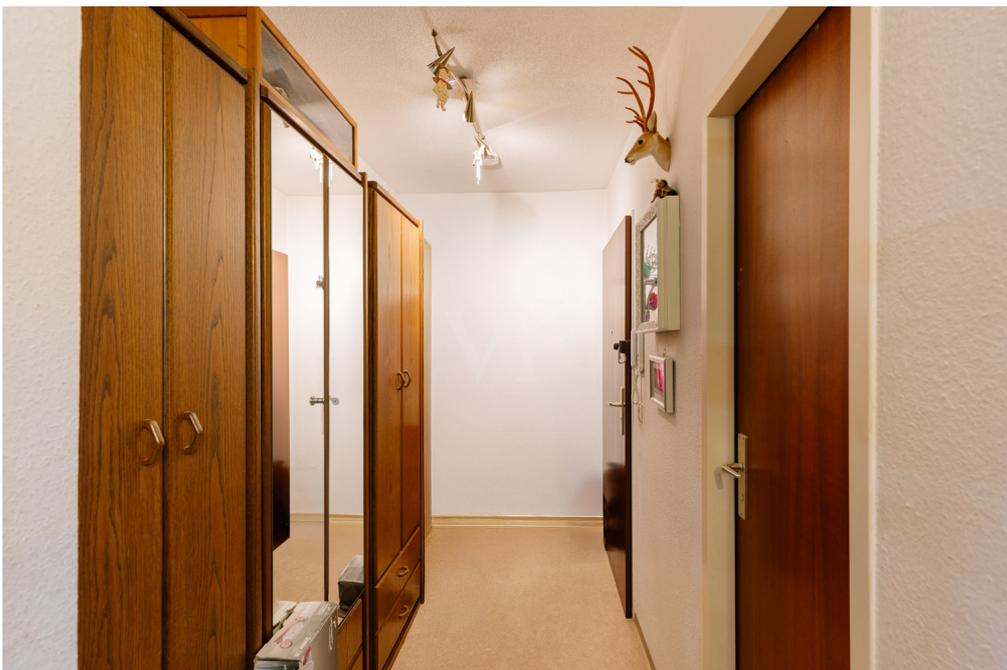
???????? ??????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	131.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	29.04.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1980

???????? ??????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

?? ?????????



???????? ????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

?? ????????



???????? ?????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

?? ?????????



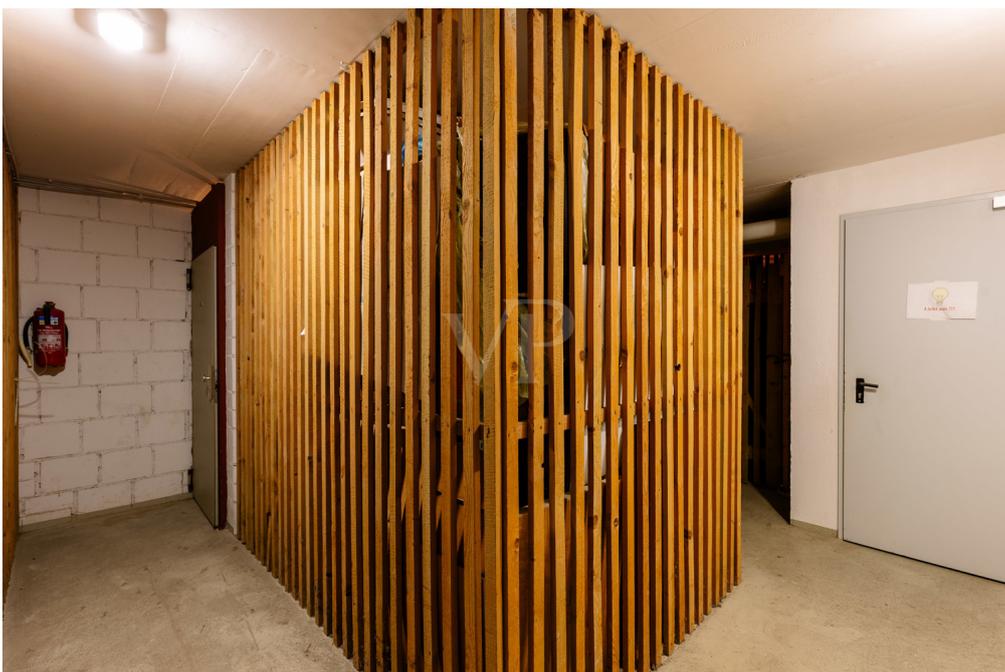
???????? ?????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

?? ?????????



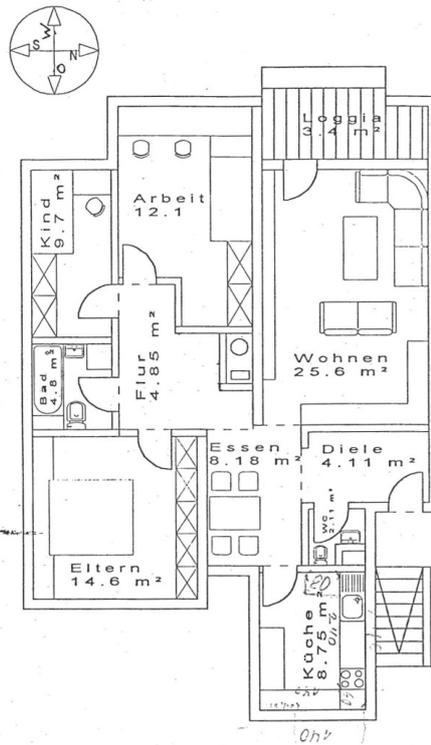
???????? ??????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

??????? ???????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

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

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.

???????? ??????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

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

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

??????? ???????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

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

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.

???????? ??????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

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

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.

???????? ??????????: 24022079 - 79194 Gundelfingen

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

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

Julia Sacher & Johanna Stritt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com