

Gundelfingen

Großzügige Maisonette-Wohnung mit drei Terrassen und traumhaftem Ausblick

Número da propriedade: 24022007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



PREÇO DE COMPRA: 500.000 EUR • ÁREA: ca. 167 m² • QUARTOS: 6

Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Numa vista geral

Número da propriedade	24022007	Preço de compra	500.000 EUR
Área	ca. 167 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3	Modernização / Reciclagem	2003
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 10 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1982		

Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	105.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	24.02.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



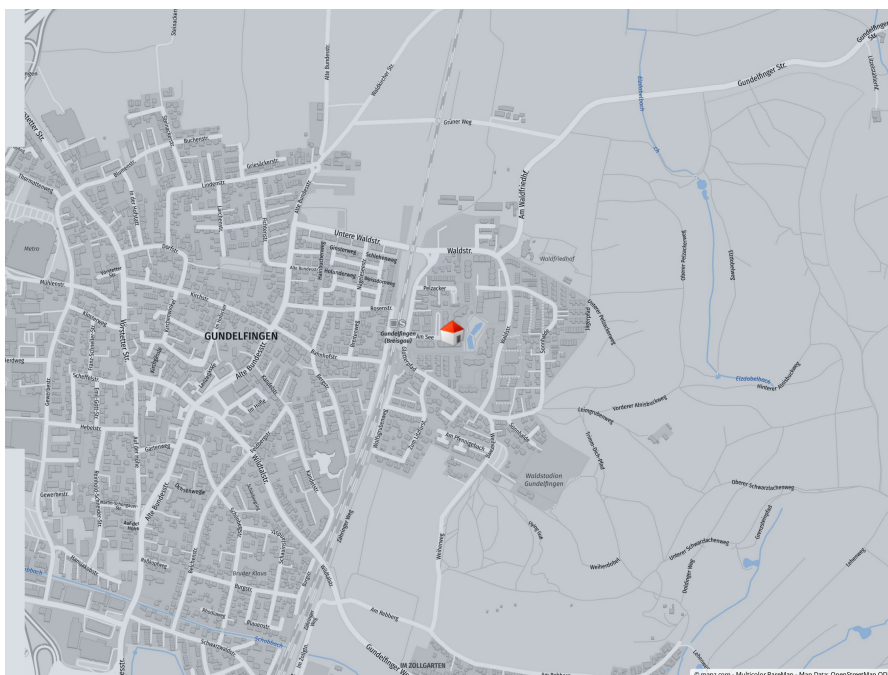
Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



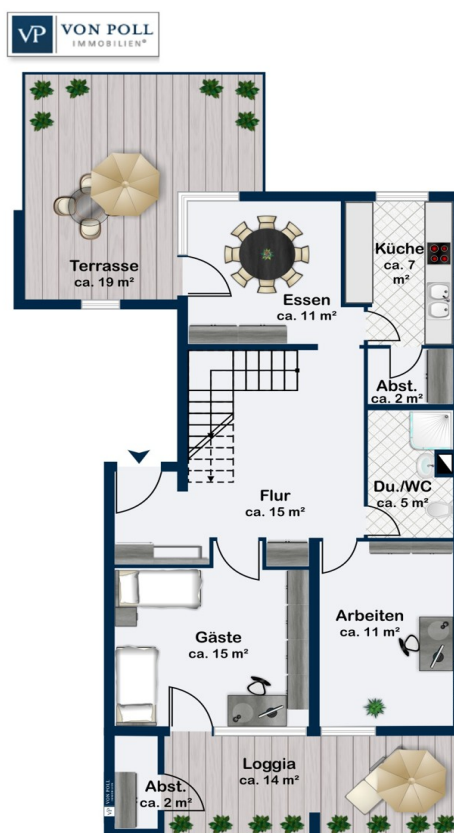
Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Uma primeira impressão

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 Wärmerezeuher 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. 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 Wohnräume.

Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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