

Gundelfingen

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

Número da propriedade: 24022079



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 430.000 EUR • ÁREA: ca. 96 m² • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 24022079 - 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: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Numa vista geral

Número da propriedade	24022079	Preço de compra	430.000 EUR
Área	ca. 96 m ²	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 10 m ²
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

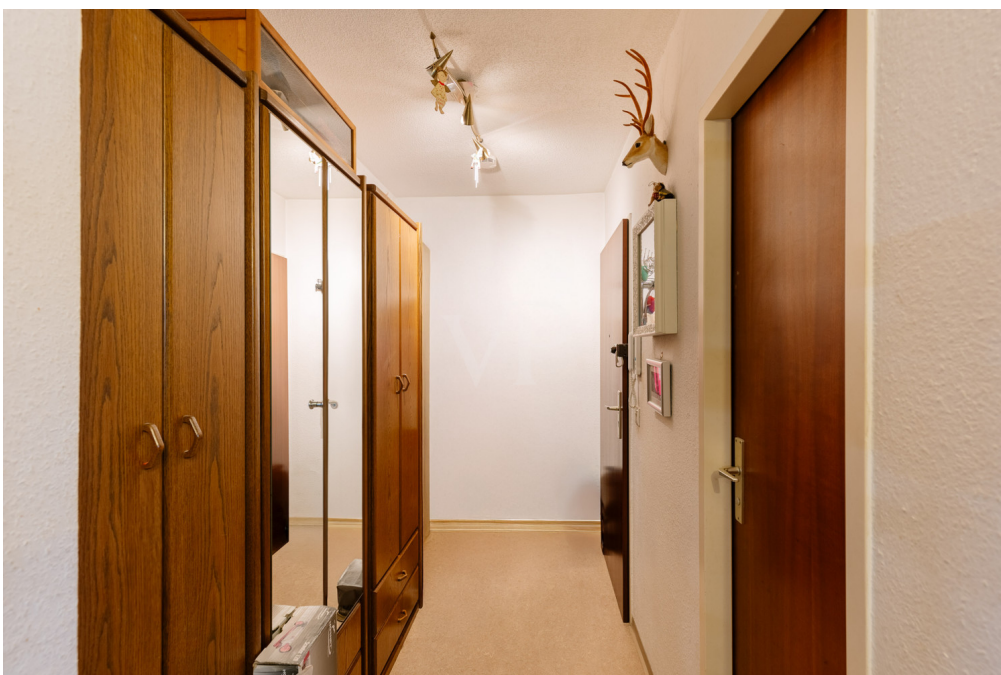
Número da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	131.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	29.04.2029	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



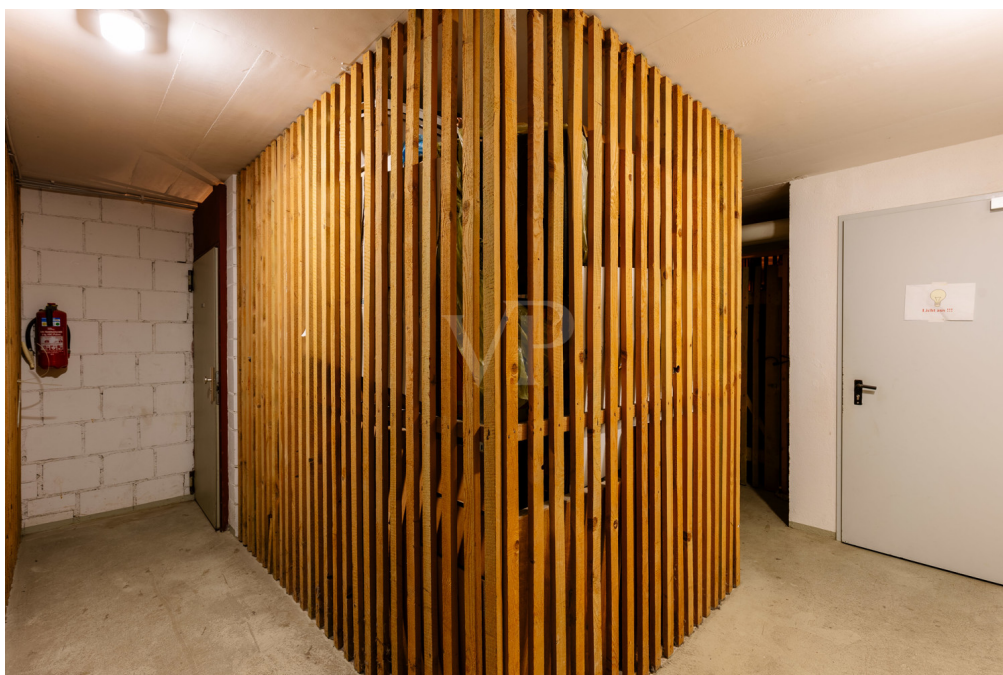
Número da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



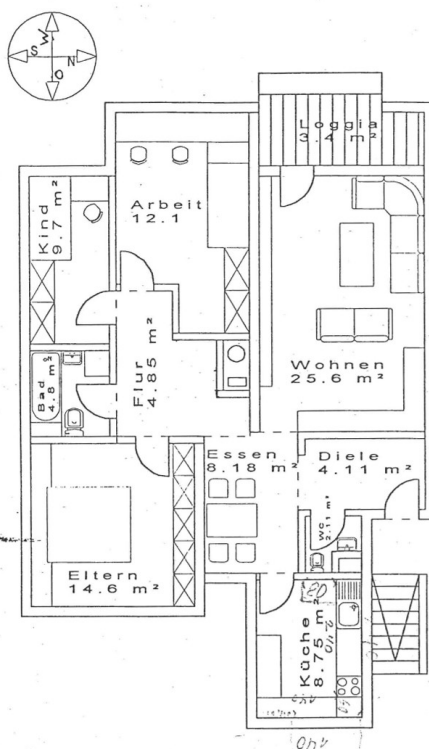
Número da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022079 - 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: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24022079 - 79194 Gundelfingen

Outras informações

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 da propriedade: 24022079 - 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