

# Exposé

## Wohnung in Gundelfingen

### Provisionsfrei! Bezugsfreie 2,5 Zimmer Wohnung KERNSANIERT inkl. Tiefgarage + Garten



Objekt-Nr. OM-295941

#### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonathan Rilinger

79194 Gundelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	81,70 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	434 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die aktuell kernsanierte Wohnung mit ca. 82m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss einer ruhigen Wohnanlage. Die Wohnung hat mit ihren 2,5 Zimmern einen idealen Grundriss für Einzelpersonen oder Paare. Von der großzügigen Wohnküche (21,9m<sup>2</sup>) aus gelangen Sie direkt in Ihren eigenen Garten mit großer Terrasse. Durch die Ausrichtung nach Westen können Sie hier den Abend entspannt in der Abendsonne ausklingen lassen oder gemeinsam mit Freunden zusammensitzen und grillen. Der Garten ist Ihr privates Sondereigentum, womit Ihre Wohnung quasi zum kleinen „Reihenmittelhaus“ wird. Durch Ihr privates und abschließbares Gartentor gelangen Sie in die großzügigen Grünflächen der Wohnanlage. Hier können Sie beim Spazieren gehen direkt an einem kleinen See weitere Entspannung finden.

Neben einem geräumigen Schlafzimmer (16,5m<sup>2</sup>) verfügt die Wohnung zusätzlich über ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer (13,9m<sup>2</sup>) mit direktem Blick in Ihren Garten.

Badewanne oder Dusche? In dieser Wohnung müssen Sie sich nicht entscheiden. Das größere der beiden Bäder ist ausgestattet mit einer Badewanne und hat auch noch genügend Platz und natürlich die Anschlüsse für Ihre Waschmaschine. Im kleineren Bad finden Sie neben der Toilette auch eine Dusche.

Ein großer Flur (9,3m<sup>2</sup>) bietet Besuchern einen großzügigen Empfang in der Wohnung und zusätzlichen Stauraum. Von großem praktischen Nutzen ist zudem die 3,2m<sup>2</sup> große Abstellkammer. Für weiteren Stauraum sorgt darüber hinaus ein großes Kellerabteil.

Die Wohnung verfügt über einen abschließbaren Tiefgaragenstellplatz (ohne Duplex). Dieser ist im Kaufpreis bereits enthalten!

Die gesamte Wohnung wurde im März 2024 vollständig saniert. Hierbei wurde großer Wert auf eine hochwertige Materialauswahl und Handwerksleistung gelegt. Neben Wänden und Böden (strapazierfähiger und feuchtraumgeeigneter Laminat in den Wohnbereichen, sowie Fliesen in den Bädern) erfolgte eine Grundsanierung der Badezimmer. Hier wurde Wert auf eine moderne Optik sowie eine praktische Einrichtung gelegt. Um den Energieverbrauch der Wohnung zeitgemäß zu optimieren, wurden alle Heizkörper ausgetauscht. Für die Sicherheit der zukünftigen Bewohner wurde zudem ein neuer Elektro-Verteilerkasten inkl. FI-Schalter installiert. Auch der Stromzähler im Keller wurde an die heutigen Ansprüche angepasst und auf einen Drehstromzähler getauscht.

Das Hausgeld wurde zuletzt im Jahr 2022 an die damaligen sehr düsteren Prognosen bezüglich der steigenden Energiekosten angepasst auf aktuell 434€. Zuvor betrug das Hausgeld 236€. Da sich diese ungünstigen Prognosen zum Glück nicht bewahrheitet haben, gehen wir davon aus, dass das Hausgeld dieses Jahr wieder abgesenkt wird.

Die Wohnung ist leider nicht barrierefrei. Um zum Haus zu kommen, geht man 5 Stufen die Treppe runter. Im Haus selbst muss man wiederum 7 Stufen nach oben gehen um in die Wohnung zu kommen.

Auch für Kapitalanleger könnte die Wohnung durchaus interessant sein. Wir haben bereits mehrere Mietanfragen bekommen. Die Mietrendite würde dann bei über 4% liegen!

Der Verkauf erfolgt von Privat - d.h. ohne Maklerprovision!

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im März 2024 kernsaniert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Makrolage:

Die Gemeinde Gundelfingen grenzt direkt an den Norden der Stadt Freiburg und die Ausläufer von Zähringen an. Dabei verbindet sie eine naturnahe Lage mit einer perfekten Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Dies gilt sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch für die Straßenanbindung. Über den nur 6 Gehminuten entfernten Bahnhof Gundelfingen erreichen Sie den Freiburger Hbf in ca. 15 min. Über die B3 benötigen Sie mit dem PKW ebenfalls ca. 15 min bis zum Freiburger Hbf und sind innerhalb von 10 min auf der A5. Die Bushaltestelle der Linien 15,16, und 24 ist in unmittelbarer Nähe.

Gundelfingen zeichnet sich zudem insbesondere durch seine grüne Umgebung aus. Ob Sie einen Spaziergang im Schwarzwald genießen oder das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot in Freiburg erkunden möchten – hier ist alles möglich.

Gundelfingen bietet:

- Natur pur: Gleich um die Ecke finden Sie Felder, Wälder und Flusslandschaften für Ihre Freizeit in der Natur. Ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach zum Durchatmen.
- Nähe zu Freiburg: Die lebendige Stadt ist schnell erreicht, sei es für Arbeit, Studium oder Vergnügen. Eine gute Bus- und Bahnverbindung macht es einfach.
- Gute Infrastruktur: In Gundelfingen selbst gibt es alles, was man für den Alltag braucht: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten.
- Eine starke Gemeinschaft: Hier kennt man sich noch. Vereine, Feste und Veranstaltungen sorgen für ein lebendiges Miteinander.

Mikrolage:

Die Wohnung selbst liegt in einer sehr schönen, gepflegten Grünanlage mit kleinem Spielplatz. Der private Garten ist auf der von der Straße abgelegenen Seite mit direktem Zugang zum Park der Anlage gelegen und sorgt damit für zusätzliche Ruhe und Entspannung. Durch die verkehrsberuhigte Lage (30er Zone) der Wohnung am Gemeinderand in der Nähe zum Wald wird die Straße nur von Anwohnern befahren. Arztpraxen, Kindergarten und Spielplätze sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung. Nach einem 5-minütigen Spaziergang sind Sie von Ihrer Wohnung aus im Wald von Gundelfingen oder auf den Feldern in Richtung Denzlingen. Einen günstigeren Zusammenschluss aus naturnaher, ruhiger Lage mit hohem Freizeitwert und gleichzeitig exzellenter Anbindung kann man sich nicht wünschen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küchenzeile im Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer mit Einrichtung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einrichtung

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich



Kleines Bad



Kleines Bad

# Exposé - Galerie



Großes Bad

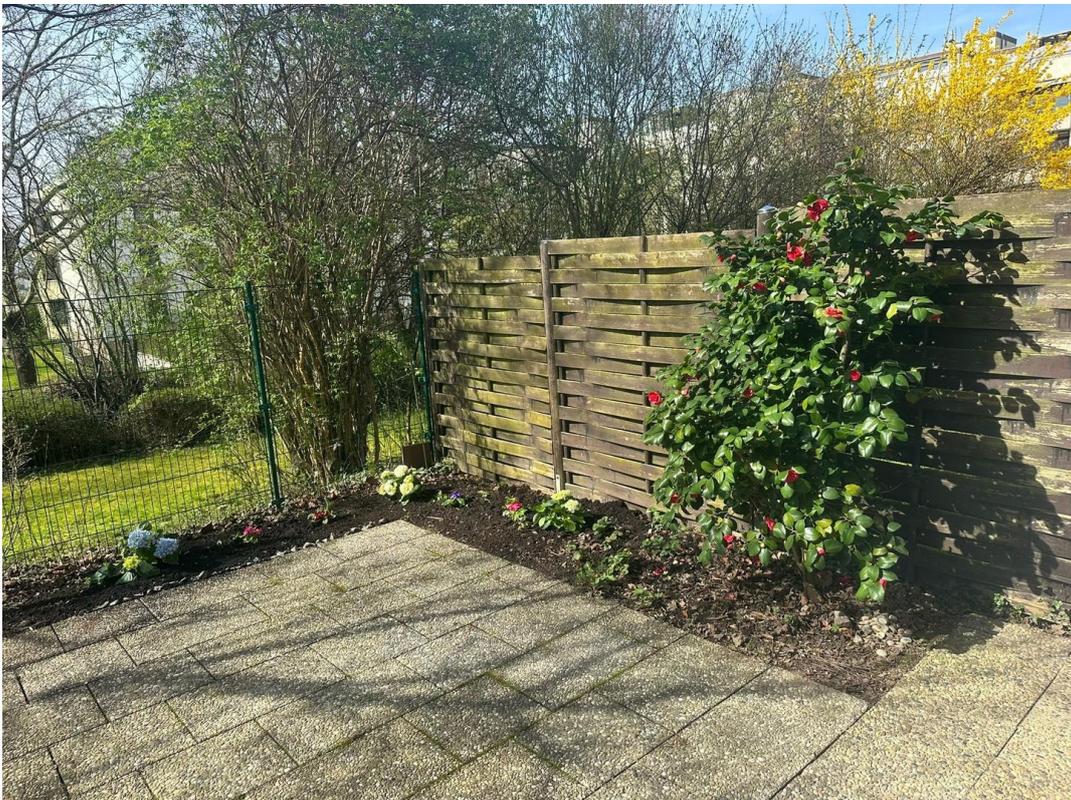


Großes Bad

# Exposé - Galerie



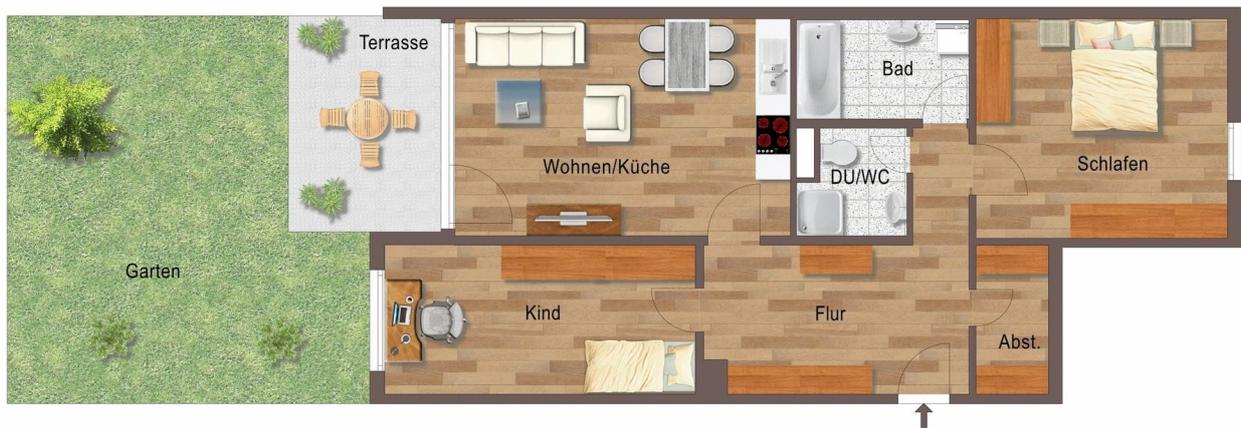
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



0 1 2 3 4 5m

Grundriss