

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gundelfingen

### Bezugsfertige moderne Erdgeschosswohnung mit Garten und hochwertige Ausstattung



Objekt-Nr. OM-403299

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Drayer

79194 Gundelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	101,41 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	347 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Erdgeschosswohnung mit ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 2020 fertiggestellt und befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt fünf Gebäuden à fünf Wohneinheiten. Sie überzeugt durch eine klare und großzügige Raumaufteilung, bodentiefe Fenster und einen barrierefreien Zugang, der die Wohnung für jede Lebensphase ideal macht. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt zur großzügigen Terrasse mit Sondernutzungsrecht am Garten, der eine geschützte private Freifläche bietet.

Alle Wohnräume sind mit einem hochwertigen Designvinylboden ausgestattet, der ein modernes und zugleich warmes Wohngefühl vermittelt. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne zwei Waschbecken und WC sowie eine praktische Nische für Waschmaschine und Trockner. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Für zusätzlichen Stauraum stehen ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein weiterer Abstellraum auf der Terrasse zur Verfügung. Ein eigenes Kellerabteil und ein Fahrradkeller ergänzen das Angebot.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Einbauküche, die vollständig im Kaufpreis enthalten ist. Sie ist mit modernen Miele-Markengeräten ausgestattet und umfasst einen großen Kühlschrank, einen separaten Tiefkühler, Dampfgarer, Backofen, Mikrowelle und Spülmaschine.

Weitere Ausstattungsmerkmale wie zwei elektrische Markisen, ein Doppelstabmattenzaun zur Einfriedung des Gartens sowie Fliegengitter und Plissees in Küche, Badezimmer und Schlafzimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Wohnanlage wird über ein umweltfreundliches Blockheizkraftwerk versorgt, was zu einer effizienten und nachhaltigen Energieversorgung beiträgt.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein gepflegtes, modernes und komfortables Zuhause mit privatem Außenbereich – ideal für alle, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein stilvolles Wohnambiente legen.

## Ausstattung

Im Kaufpreis enthalten:

- hochwertige Einbauküche
- Doppelstabmattenzaun
- 2 elektrische Markisen
- Plisses und Fliegengitter

Der Tiefgaragenstellplatz kann optional für 35.000 € erworben werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Gundelfingen ist eine attraktive Gemeinde im Südwesten Baden-Württembergs, direkt nördlich von Freiburg im Breisgau gelegen. Mit rund 12.000 Einwohnern verbindet der Ort die Vorzüge einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage mit der unmittelbaren Nähe zur lebendigen Universitäts- und Kulturstadt Freiburg. Dank der Breisgau-S-Bahn, verschiedener Buslinien und der Straßenbahn besteht eine ausgezeichnete Anbindung an das nur etwa 5 Kilometer entfernte Stadtzentrum. Auch die Autobahn A5 (Karlsruhe–Basel) ist schnell erreichbar und bietet damit ideale Voraussetzungen für Pendler.

Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt vor Ort. Zahlreiche Freizeit- und

Sportangebote sowie die Nähe zu Wald- und Naherholungsgebieten machen Gundelfingen besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv. Gleichzeitig profitiert der Ort von Freiburg als bedeutendem Wissenschafts-, Technologie- und Dienstleistungsstandort. Diese Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe macht Gundelfingen zu einem der gefragtesten Wohnorte in der Region Südbaden.

Die Wohnung selbst liegt im südlichen Bereich des Ortszentrums und überzeugt durch eine ruhige Wohnlage mit hervorragender fußläufiger Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Straßenbahn und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Freiburgs Innenstadt und der Hauptbahnhof schnell erreicht sind. Grünflächen, Spielplätze und Naherholungsgebiete in der Umgebung schaffen ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

# NR. H1.2

## 3 ZIMMER-WOHNUNG

### 101,41 m<sup>2</sup>

Abstellraum	1,42
WC	1,42
Bad	8,85
Diele / Garderobe	10,00
Schlafen	14,08
Wohnen / Essen / Kochen	41,53
Zimmer	12,09
Abstellraum (Terrasse)	0,60
Terrasse *	11,42

# Exposé - Grundrisse

