

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gundelfingen-Wildtal Provisionsfrei und sofort beziehbar: Neuwertige 2-Zimmerwohnung (Energieklasse A+)



Objekt-Nr. **OM-435985**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **489.000 €**

79194 Gundelfingen-Wildtal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	79,02 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,64 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	415 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne, neuwertige und barrierearme 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines 5-Parteien-Hauses ist ab sofort bezugsfrei und bietet 79 m² Wohnfläche inkl. teilüberdachter Terrasse. Es ist als KfW Energieeffizienzhaus 55 konzipiert (A+ | Energieausweis vorhanden). Das Haus verfügt über rollstuhlgerechten Aufzug von der Tiefgarage sowie ebenerdigen Zugang von der Straße. Fertigstellung des Hauses sowie Erstbezug der Wohnung war 05/2022. Gewährleistungsfrist ist noch gegeben. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil. Für Fahrräder ist in der Tiefgarage ausreichend Platz vorhanden. Zusätzlich gibt es einen Wasch-/Trockenraum.

Besichtigungen nach Absprache – ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche (Bj. 2022) ausgestattet und verfügt über Echtholzparkett mit Fußbodenheizung (Einzelraumregelung) und elektrische Rollläden. Das großzügige Bad bietet Badewanne und Dusche sowie Tageslicht.

Die Wärmeerzeugung erfolgt umweltschonend über eine Hybridheizungsanlage. Grundwärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage. Für Leistungsspitzen schaltet sich eine energiesparende Gas-Brennwertheizung zu. Zusätzlich ist eine PV-Anlage verbaut, deren Strom im Bereich Allgemeinstrom Verwendung findet.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Gundelfingen-Wildtal liegt in traumhafter naturnaher Lage trotz der Nähe zur Stadtgrenze Freiburg. Der Ortsteil Wildtal gehört zur Gemeinde Gundelfingen und bildet einen nahtlosen Übergang zur Stadt Freiburg. Somit ist eine hervorragende Infrastruktur verfügbar. Beide Orte sind über den Nahverkehr sowie ein gut ausgebautes Radnetz miteinander verbunden. Neben Schulen, Sportstätten (u.a. Obermattenbad) und Kindergärten gibt es im Umkreis von 3 km auch ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Geschäfte und Versorgungseinrichtungen. Vom Bahnhof Gundelfingen ist man mit der S-Bahn in 7 Minuten am Freiburger HBF, mit dem Rad in 15 Minuten über Radwege in der Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



39,2 qm Wohnzimmer mit Küche

Exposé - Galerie



Moderne Küche mit Markengeräte



15,4 qm Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer



5,8 qm Diele

Exposé - Galerie



Teilüberdachte Terrasse



Hausansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus



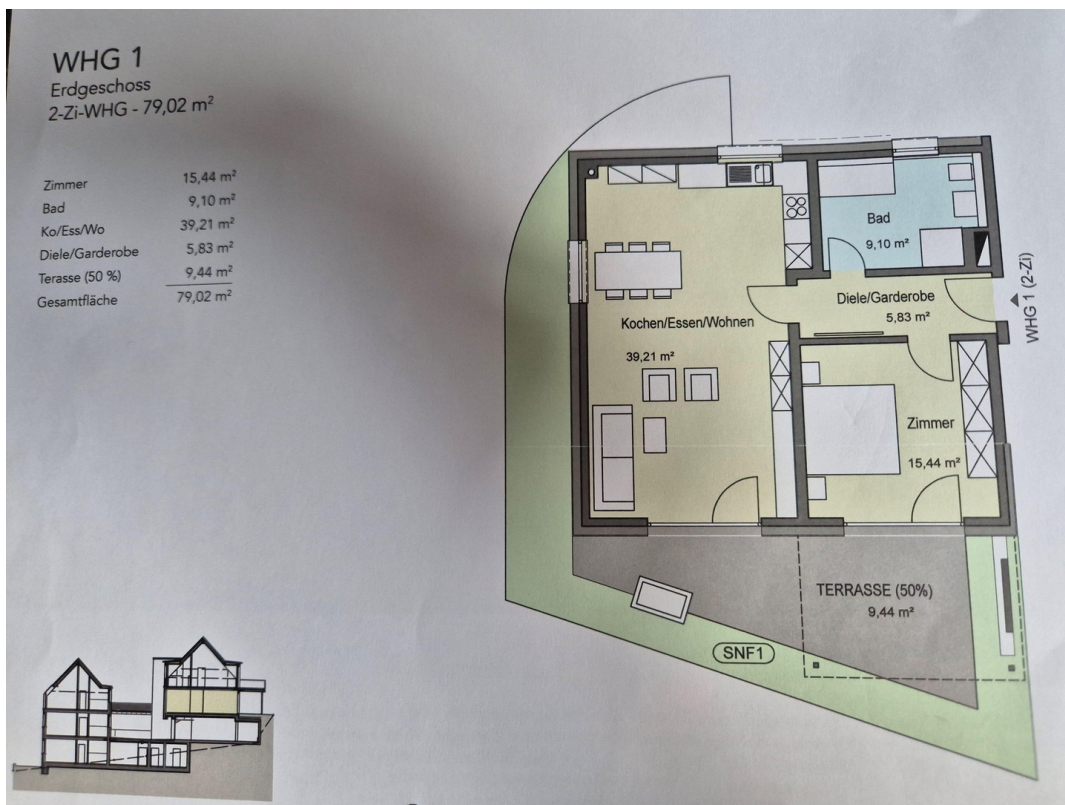
Tiefgarage

Exposé - Galerie

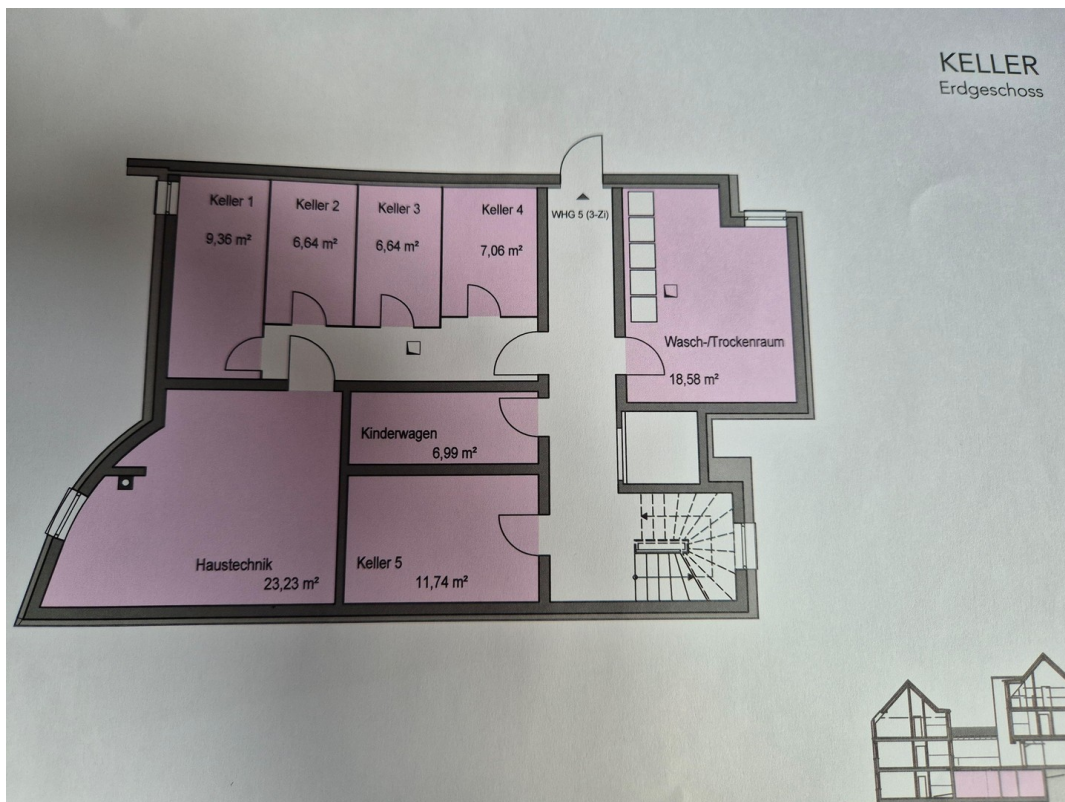


Nahe Umgebung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung aus Exposé



Grundriss Keller aus Exposé