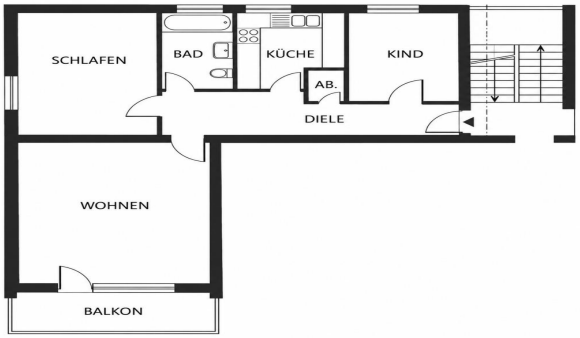
Wir leben unsere Leidenschaft





Objektnummer 2882

Gundelfingen - Sofort frei! 3-Zimmer mit Balkon im 2.OG inkl. Stellplatz - Renovierungsbedürftig.

Eckdaten

Kaufpreis	*336.000,00 €*
Hausgeld	*233,00 €*
Wohnfläche	*80,0 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl der Wohneinheiten	*12,0*
Teilbar ab	*80,0 m²*

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen

Baujahr	*1980*
Zustand	*Renovierungsbedürftig*
Bad	*Wanne, Fenster*
Bodenart	*Fliesen*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	*Süd*
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Fahrradraum	
Dachform	*Satteldach*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*16.03.2028*
Energiekennwert	*82,00 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*

Objektbeschreibung

Lage

Die Fichtenstraße befindet sich in einem gewachsenen, überwiegend durch Wohnhäuser geprägten Wohngebiet im nordöstlichen Bereich Gundelfingens, unweit der Sonnhalde und der angrenzenden Waldgebiete.
Die als Anliegerstraße ausgewiesene Fichtenstraße ist geprägt von einer überschaubaren Wohnbebauung. Die Nähe zum Wald und zu den Spazier- und Wanderwegen am östlichen Ortsrand verbindet die Wohnlage mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.
Gleichzeitig bietet Gundelfingen eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Auch das Obermattenbad und die örtlichen Sportanlagen ergänzen das Freizeitangebot.
Die Bushaltestelle Fichtenstraße befindet sich in der näheren Umgebung. Über den Bahnhof Gundelfingen mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr sowie die Stadtbahn- und Busverbindungen bestehen gute Verbindungen nach Freiburg und in die umliegenden Gemeinden. Auch mit dem Auto ist die Freiburger Innenstadt gut erreichbar.
Die Kombination aus naturnahem Wohnumfeld, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zu Freiburg macht diesen Standort für unterschiedliche Lebenssituationen attraktiv.

Objektbeschreibung

In einem gewachsenen Wohngebiet Gundelfingens, nahe der Sonnhalde, befindet sich diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit rund 80 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten.
Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung mit großzügigem Wohn- und Esszimmer und direktem Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon. Zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Die separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Sämtliche Räume sind unabhängig voneinander über den zentralen Flur erreichbar.
Die Wohnung befindet sich in einem nicht renovierten Zustand und bietet dem Erwerber die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Die vorhandene Raumaufteilung bildet hierfür eine gute Grundlage.
Ein eigener PKW Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Der eigene Kellerraum bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine klassische und zweckmäßige Raumaufteilung mit drei gut nutzbaren Wohnräumen und einer separaten Küche.
Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Südbalkon. Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.
Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Ein innerhalb der Wohnung gelegener Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum.
Die Ausstattung entspricht einem älteren, nicht modernisierten Zustand. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, insbesondere Bad, Küche, Bodenbeläge und Oberflächen entsprechend den individuellen Ansprüchen neu zu gestalten.
Das Gebäude wurde 1980 errichtet und wird über eine Gaszentralheizung mit Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2008 versorgt. Der vorliegende Energieverbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 82 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse C aus.

Sonstiges

Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich.

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de