Gundelfingen

Großzügige Maisonette-Wohnung mit Südbalkon, Südterrasse und TG-Stellplatz

CODE DU BIEN: 24022007

PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 167 m^2 • **PIÈCES:** 6

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24022007
Surface habitable	ca. 167 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	3
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Garage, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	640.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2003
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.02.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	105.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

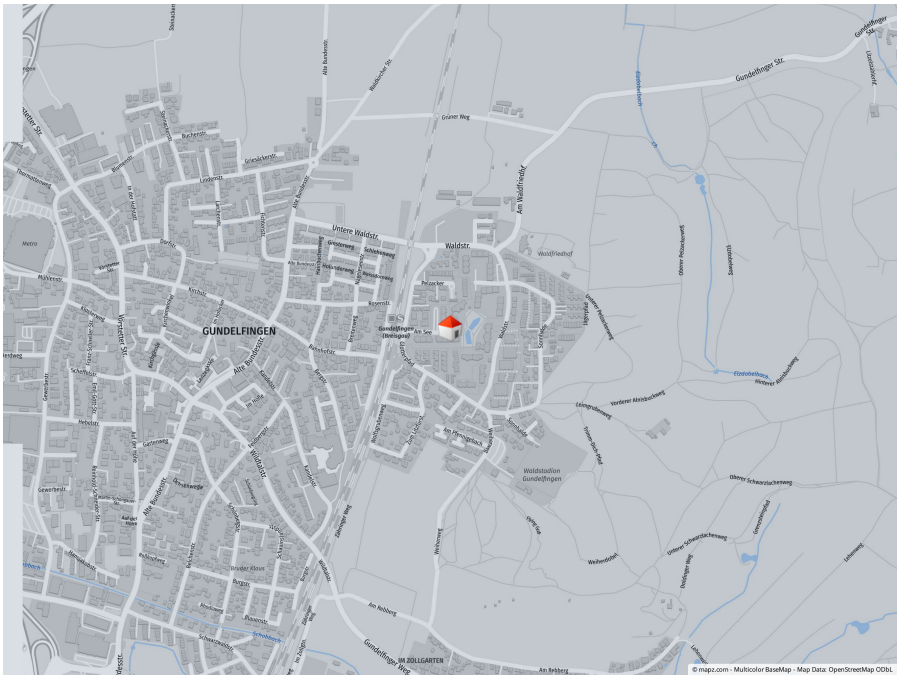
La propriété

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

La propriété

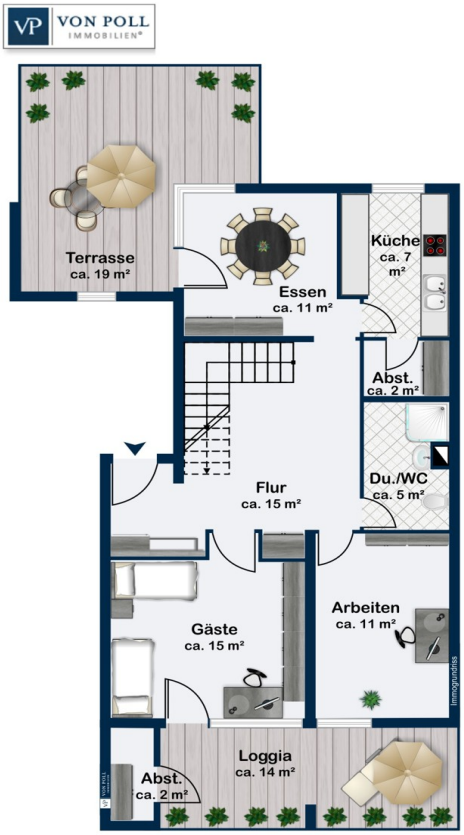
CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Une première impression

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 167 m² wird in einer ruhigen Lage im schönen Gundelfingen angeboten. Sie bietet mit ihrer großzügigen Aufteilung ausreichend Platz für Familien, Paare und WGs. Die Immobilie wurde im Jahr 1982 erbaut, wobei der Wärmeerzeuger im Jahr 2003 modernisiert wurde. Obwohl die Wohnung aufgrund ihres Alters renovierungsbedürftig ist, bietet sie mit ihren beiden Etagen ein enormes Potenzial, um nach eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden. Beim Betreten des Eingangs im 3. Obergeschoss befindet man sich direkt im Herzstück der Wohnung - dem offenen Atrium, das sich über beide Etagen erstreckt und auf der Eingangsetage Zugang zu den beiden Zimmern, dem Bad und der Küche sowie dem offenen Essbereich bietet. Vom Essbereich gelangt man auf die erste Terrasse, vom ersten Zimmer rechts auf den Südbalkon. Über die Treppe im Atrium gelangt man ins Dachgeschoss, wo sich das Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer nebst Abstellkammer befinden. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die große und nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, die mit einer weiteren Abstellkammer für ordentlichen Stauraum sorgt. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Paket ab und sorgt für bequemes Parken direkt in der hauseigenen Tiefgarage. Die Wohnung ist altersbedingt nach heutigem Standard einfach ausgestattet, jedoch könnte durch gezielte Renovierungsmaßnahmen ein modernes und gemütliches Zuhause geschaffen werden. Die ruhige und naturverbundene Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs. In der Umgebung befinden sich außerdem Schulen, Kindergärten und Parks, die die Wohnlage besonders familienfreundlich machen. Diese Maisonette-Wohnung besticht durch einen großzügigen Grundriss, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine helle und sonnige Ausrichtung. Mit etwas Liebe zur Gestaltung und einer persönlichen Note könnte hier ein charmantes Eigenheim entstehen. Die Immobilie bietet somit eine ideale Basis für individuelle Wohnträume.

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Détails des commodités

Die Wohnung ist an eine WG von 4 Berufstätigen und/oder Studenten vermietet, das Mietverhältnis besteht seit 01.09.2022 zwischen Eigentümer und Hauptmieter.
Die Kaltmiete beträgt aktuell 1.600,00 €, die Nebenkosten betragen 500,00 € pro Monat.
Der Mietvertrag ist gestaffelt und die Miete erhöht sich am 01.09.2024 auf 1.700,00 €.
Der Stellplatz ist nicht Bestandteil des Mietvertrages.
Die Erhaltungsrücklage der WEG beträgt ca. 366.966,91 € zum 31.12.2023.

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt in der Gemeinde Gundelfingen, die für ihre idyllische Lage und ihre familienfreundliche Atmosphäre bekannt ist. Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Gundelfingen verfügt über ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, die eine erstklassige Ausbildung und Betreuung für Kinder gewährleisten. Zudem bietet die Gemeinde eine Vielzahl von Parks und Spielplätzen, die perfekt für Familienausflüge und Freizeitaktivitäten im Freien sind. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls hervorragend, was das Pendeln in umliegende Städte erleichtert und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, die natürliche Schönheit der Umgebung zu genießen. Durch die Nähe zum Fernbahnhof sowie der Bushaltestelle sind sämtliche Ziele auch ohne PKW gut erreichbar. Insgesamt bietet die Gemeinde Gundelfingen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und ländlicher Ruhe, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Naturfreunde macht.

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24022007 - 79194 Gundelfingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Sacher & Johanna Stritt

Erwinstraße 1 Fribourg
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com