



N&N
Immobilien e.K.



Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: info@nn-immobilien.de

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

Objektnummer	VK_FR_4 ZW_04-KA
Lage	Freiburg - Rieselfeld
Typ	4 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	1. OG
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	ACHTUNG! Die Wohnung ist vermietet. Die Mieter genießen hier einen besonderen Kündigungsschutz von 5 Jahren. Dies ist begründet durch die Aufteilung des Hauses nach Mietvertragsabschluss.
Wohnfläche	ca. 106 qm
Anzahl Wohnungen	9
Anzahl Räume	4
Anzahl WC	2
Vermietungsstatus	vermietet
Baujahr	2008
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 85,6 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Fernwärme
Energieklasse	C
Baujahr Wärmeerzeuger	2017
Preis	632.200 €
Preiszusatz	zzgl. TG-Platz EURO 30.000,00
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und TG-Platz
Beschreibung	Im beliebten Freiburger Stadtteil Rieselfeld befindet sich diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss einer modernen und gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2008.

Mit einer Wohnfläche von ca. 106,25 m² überzeugt die Wohnung durch ihren familienfreundlichen Grundriss, helle Wohnräume, zwei WC-Bereiche sowie einen Balkon. Die Kombination aus gefragter Wohnlage, hochwertiger Bauweise und langfristiger Vermietbarkeit macht diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage in einer der beliebtesten Wohnlagen Freiburgs.

Die Wohnung wurde bereits vor der Aufteilung in Wohnungseigentum vermietet und ist daher aktuell ausschließlich als Kapitalanlage nutzbar. Eine Eigennutzung ist nach Ablauf der gesetzlichen Sperrfrist von fünf Jahren möglich.

Freiburg-Rieselfeld zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnstandorten der Region. Die hervorragende Infrastruktur, die naturnahe Umgebung sowie die gute Anbindung an die Freiburger Innenstadt sorgen für eine dauerhaft hohe Wohnqualität und eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

MIETEINNAHMEN

- Nettokaltmiete: 1.405,00 € monatlich
- Jahresnettokaltmiete: 16.860,00 €
- Vermietet seit: 01.06.2020

AUSSTATTUNG

Die Wohnung verfügt über eine moderne und zeitlose Ausstattung:

- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Fliesen in Flur, Küche und Bad
- Elektrische Rollläden mit Einzelraumsteuerung
- Helles Tageslichtbad
- Zusätzliches Gäste-WC
- Balkon
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Separates Kellerabteil
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Aufzug in alle Etagen
- Tiefgaragenstellplatz

Auch gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten wurden im Untergeschoss berücksichtigt. Den Bewohnern stehen unter anderem ein Müllraum, ein Trockenraum sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung.

FAZIT

Eine attraktive Kapitalanlage in einer der begehrtesten Wohnlagen Freiburgs. Die großzügige Wohnfläche, der familienfreundliche Grundriss, die moderne Ausstattung sowie die nachhaltige Vermietbarkeit machen diese Wohnung zu einem interessanten Investment für langfristig orientierte Anleger.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses und zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Bewohner keine Innenaufnahmen veröffentlicht werden können.

Die Abbildungen - einschließlich der dargestellten Möblierung - können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen zur Wohnung und zur Wohnanlage zu.

Lage	<p>Der Stadtteil Rieselfeld zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Freiburgs – und das aus gutem Grund. Die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet, das durchdachte städtebauliche Konzept mit verkehrsberuhigten Zonen sowie die barrierearme Infrastruktur schaffen eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.</p> <p>Neben der naturnahen Umgebung überzeugt das Rieselfeld auch durch seine hervorragende Anbindung an die Freiburger Innenstadt, die mit der Straßenbahn in nur ca. 15 Minuten erreichbar ist. Drei Haltestellen im Stadtteil sorgen für kurze Wege und eine komfortable Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs – ideal für Berufspendler, Studierende und alle, die umweltfreundlich mobil sein möchten.</p> <p>Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in fußläufiger Entfernung. Damit ist das Rieselfeld sowohl für Familien als auch für Berufstätige eine besonders attraktive Wohnlage.</p>
-------------	---

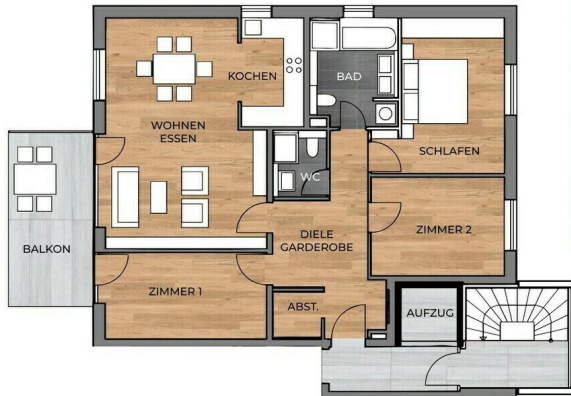
Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert

1. OBERGESCHOSS

WHG 4

4 Zimmer ≈ 106,25 m²

Wohnen / Essen	29,72 m ²
Schlafen	15,14 m ²
Zimmer 1	12,26 m ²
Zimmer 2	11,30 m ²
Kochen	5,85 m ²
Bad	8,06 m ²
WC / Dusche	3,12 m ²
Diele / Garderobe	12,22 m ²
Abstellraum	2,06 m ²
Balkon	6,52 m ²
Gesamtfläche	106,25 m²



www.nn-immobilien.de

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.