

# HELLE 2-ZI.- ATTIKAWOHNUNG MIT HERRLICHER FERNSICHT IM RIESELFELD

Objekt: 2022-131 | 79111 Freiburg-Rieselfeld  
315.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	2022-131
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	4
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 15.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	79111
Ort	Freiburg-Rieselfeld
Etage	4
Kaufpreis	315.000,00 €
Provision	3% zzgl. MwSt.
Hausgeld	322,00 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Penthouse
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	63 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	18.01.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1998
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum Energiepass	18.01.2018

## Beschreibung

Mit einer Eigentumswohnung im Attikageschoss im Rieselfeld investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern auch in eine hohe Lebensqualität in einer der schönsten Städte Deutschlands.

Zum Verkauf steht eine helle, ruhige 2-Zi.-Penthouse-Wohnung, 65 m<sup>2</sup>, großzügig geschnitten. Hier ist die überdachte Dachterrasse ihr 3. Zimmer. Die Terrasse ist vom Wohn- sowie Schlafzimmer aus zugänglich und man genießt einen herrlichen Fernblick zum Frauenhemd. Mit Süd-Westausrichtung lädt die Terrasse zum Sonnen & Entspannen ein.

Das Tageslichtbad verfügt über ein Waschbecken, Badewanne, WC & Waschmaschinenanschluss. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Mitverkauft wird ein Tiefgaragenstellplatz, KP 15.000 €.

Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem bis zu Ihrer Wohnebene.

Die Wohnung & der Tiefgaragenplatz sind solide vermietet und eignen sich daher optimal für Kapitalanleger. Jahresnettomiete 9.600,00 € zzgl. umlagefähiger Nebenkosten.

Das Objekt steht ab sofort zum Verkauf.

## Lage

Willkommen in Rieselfeld, einer der aufstrebenden Perlen im wunderschönen Freiburg im Breisgau.

Das Quartier Rieselfeld liegt im Südwesten von Freiburg und ist bequem sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Straßenbahnlinie verbindet das Viertel direkt mit der Innenstadt, sodass Sie in weniger als 20 Minuten am Freiburger Hauptbahnhof oder im Stadtzentrum sind.

Rieselfeld ist bekannt für seine moderne Architektur und seine nachhaltige Stadtplanung. Eingebettet in grüne Freiflächen und in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet, bietet dieser Stadtteil eine hohe Lebensqualität. Ob Joggen im Rieselfeldwald oder ein entspannter Nachmittag am See – Naturfreunde kommen hier auf ihre Kosten.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Supermärkte, Apotheken, und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im Viertel, und diverse Ärzte und Gesundheitseinrichtungen komplettieren die ausgezeichnete Infrastruktur.

Das Rieselfeld ist eine lebendige Gemeinschaft mit einer Vielzahl an Freizeitangeboten. Von Sportvereinen über Kulturveranstaltungen bis hin zu einem breiten Angebot an Cafés und Einkaufsmöglichkeiten – hier findet jeder etwas nach seinem Geschmack.

#### Ihre Chance im Rieselfeld

In diesem kontinuierlich wachsenden und äußerst begehrten Stadtteil bieten wir Ihnen die Gelegenheit, eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss zu erwerben. Genießen Sie eine gut geschnittene, helle Wohnung gepaart mit einem atemberaubenden Ausblick über das grüne Umland.

## Ausstattung Beschreibung

Die zum Verkauf stehende helle 2-Zimmer-Attika-Wohnung (Baujahr 1998) verfügt über folgende Ausstattung:

°Schlafzimmer

°Wohn-Esszimmer

°Einbauküche mit Elektrogeräten (Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach)

°Tageslicht-Bad mit Waschbecken, Badewanne, WC & Waschmaschinenanschluss

°großzügige Terrasse mit Süd-Westausrichtung & herrlichem Blick

°Echtholzparkett Ahorn im Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Flur

°Fliesen in Bad & Küche

°Gegensprechanlage

°Aufzug

°Kellerabteil

°Tiefgaragenplatz (15.000 €)



Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

---

## Sonstige Angaben

Bitte nutzen Sie für Ihre erste Anfrage das Kontaktformular.

Wir möchten Sie, der guten Ordnung halber, im Vorfeld darüber informieren, dass wir vor Besichtigung der Immobilie eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einen Kapitalnachweis zum Kauf der Immobilie benötigen.



Terrasse



## Energieausweis für Wohngebäude

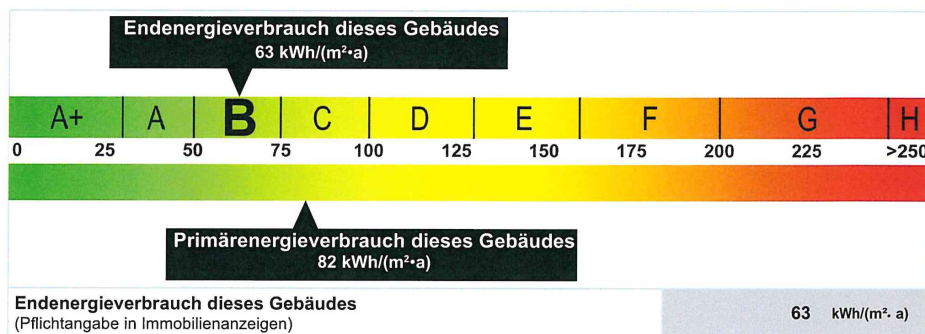
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

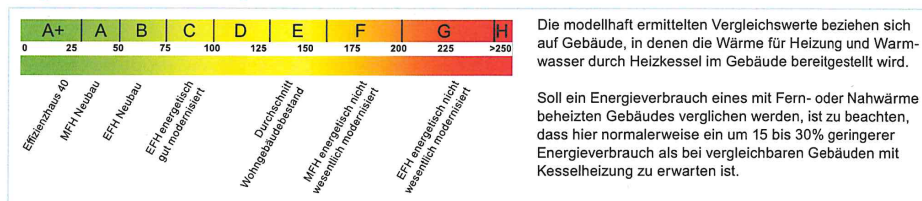
Registriernummer: BW-2018-001643413



### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Fernwärme MWh	1,3	47281	25214	22067	1,32
01.01.15	31.12.15	Fernwärme MWh	1,3	58865	28248	30617	1,20
01.01.16	31.12.16	Fernwärme MWh	1,3	64735	26795	37940	1,15
01.01.14	31.12.16	Leerstandszuschlag	1,3	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Warmwasserpauschale	1,3	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{\text{G}}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

LG-NR. 166.981-1 Bertha-von-Suttner-Str. 10, 79111 Freiburg-Rieselfeld

Seite 3



Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

---

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Sabine Rees  
Allgeier Wohnbau  
Gewerbestraße 75  
79194 Gundelfingen  
Telefon: 07615920529

Mobil: 01705477416

E-Mail: [info@allgeier-immobilien.com](mailto:info@allgeier-immobilien.com)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



## Daten

ImmoNr	2022-131
PLZ	79111
Ort	Freiburg-Rieselfeld
Etage	4
Kaufpreis	315.000,00 €
Provision	3% zzgl. MwSt.
Hausgeld	322,00 €