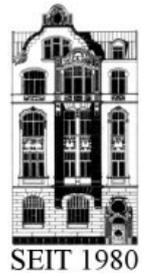


KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

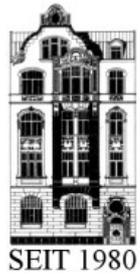
Seltene Gelegenheit!

Großzügiges Doppelhaus in FR-Rieselfeld angrenzend zum Naturschutzgebiet



KUNERT IMMOBILIEN

Über  Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Lage:

In einem sehr familienfreundlichen und immer beliebteren Stadtteil mit bester Infrastruktur gelegen - dem Freiburger Rieselfeld:

Sie haben sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

Hier finden Sie diverse Bäcker & Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte & Apotheken, Schulen & Sport- bzw. Spielplätze. Der vielbeschäftigte „Früh-Jogger“ wie auch der „Gelegenheitsradfahrer“ findet beste Bedingungen vor, um schnell & unkompliziert auf Rad- bzw. Fußwege zu gelangen, auf denen er „seinen“ Lieblingssport ausüben kann.

Sehr gute ÖPNV – Anbindung:

Durch die Straßenbahn ist das Stadtzentrum von Freiburg innerhalb von ca. 15 Minuten erreichbar. Es gibt drei Haltestellen, die über den Stadtteil verteilt sind. Auch ein gutes Radwegenetz und regelmäßige Busverbindungen machen die Anwohner ohne PKW mobil. Wer dennoch auf das Auto angewiesen ist, braucht nur wenige Minuten in das Stadtzentrum Freiburg sowie wenige Minuten zur Autobahn.

Objekt:

Direkt am Naturschutzgebiet angrenzend gibt es hier nicht viele Häuser! Damit handelt sich es bei diesem Angebot um ein äußerst seltenes! Dieses großzügige und äußerst solide in Massivbauweise erstellte und 8 m breite Doppelhaus, welches daher über einen Einfamilienhauscharakter verfügt wurde 2001/02 vom Ersteigentümer und nicht durch einen Bauträger in einer ausgezeichneten Bauqualität erstellt. Die Grundstücksgröße mit optimaler Ausrichtung beträgt 3.65 ar

Das Haus verfügt über 3 Vollgeschosse (mit jeweils 1 Bad) und ist komplett unterkellert.

Ausstattung:

Ausstattungsdetails entnehmen Sie bitte der nachstehenden Baubeschreibung und den Fotos. Das Kamin ist doppelzünftig, so dass hier jederzeit ein Schwedenofen oder Ähnliches angeschlossen werden könnte, um die bereits vorhandene Wohnkultur hier und gegebenen Fall noch weiter abzurunden.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt ca. 185 m², wobei hier keinerlei Terrassen- oder Balkonflächen mit eingerechnet sind.

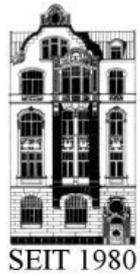
Beheizung:

Derzeit Pelletheizung, wobei diese in der nächsten Zeit vom Käufer zu erneuern wäre. Selbstverständlich kann man hier auf Alternativen zurückgreifen (z. B. Fernwärme, etc.).

Energieausweis:

Derzeit in Bearbeitung.

KUNERT IMMOBILIEN



Über  35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

Bezug:

Der Eigentümer bewohnt das Haus selbst und wird das Haus dem Käufer zum 01.03./01.04.2019 übergeben können.

Bemerkung:

Falls Sie stadtnah und dennoch absolut ruhig und sonnig wohnen möchten, Platz für Ihre Kinder benötigen und eine absolut unverbaubare Lage zu schätzen wissen, sollten Sie sich dieses Haus unbedingt einmal anschauen wenn dieses seltene Angebot in Ihrem Kaufbudget liegt. Gerne können Sie mit uns Ihren Wunschtermin vereinbaren.

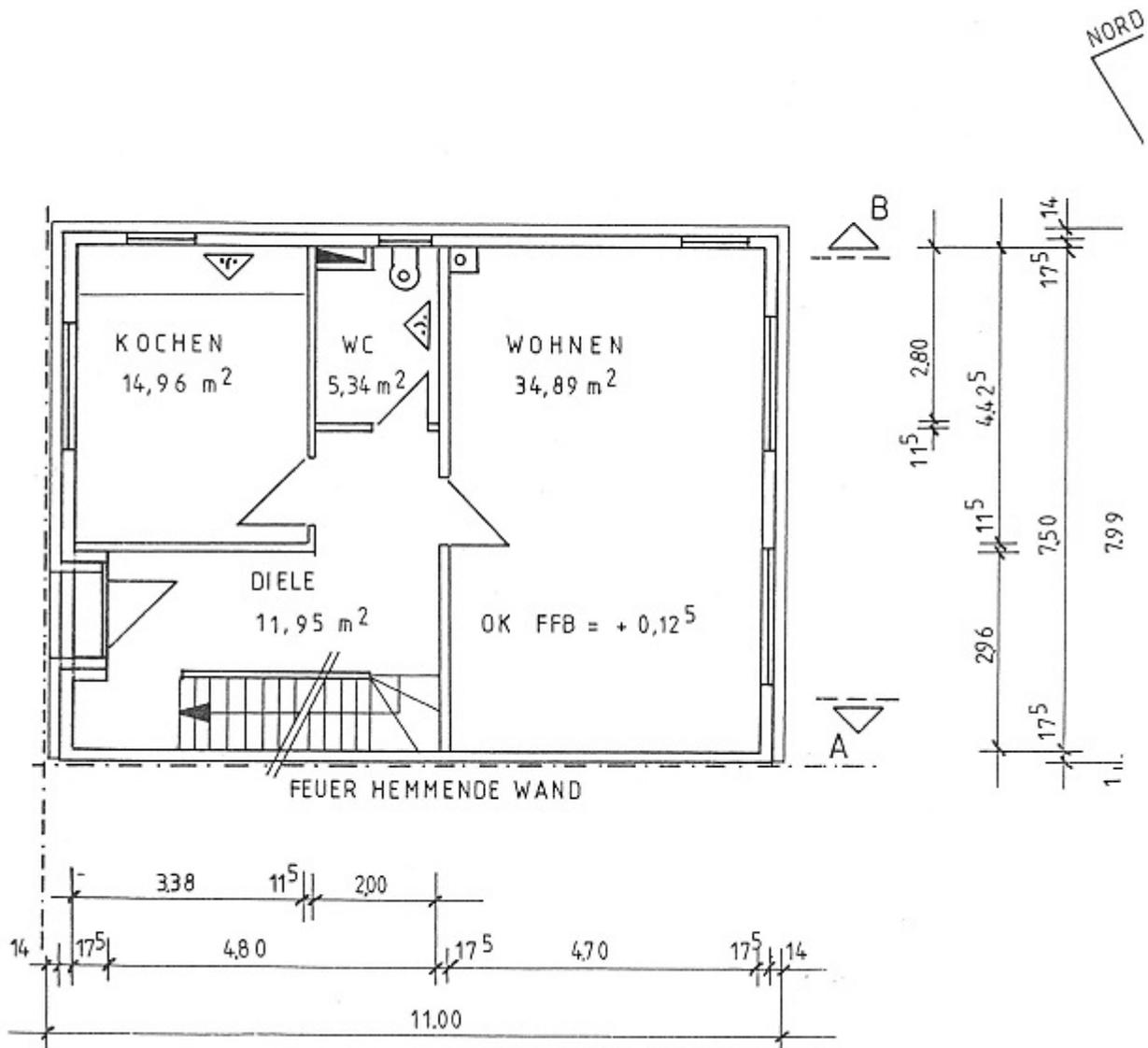
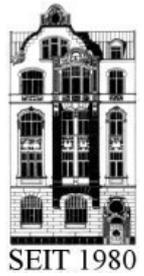
Verkaufspreis:

1.190.000,-- € inkl. Einbauküche und Carport

Unsere Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr beträgt 4,76% inkl. MWSt. vom Verkaufspreis und ist zahlbar bei notarieller Beurkundung.

KUNERT IMMOBILIEN

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

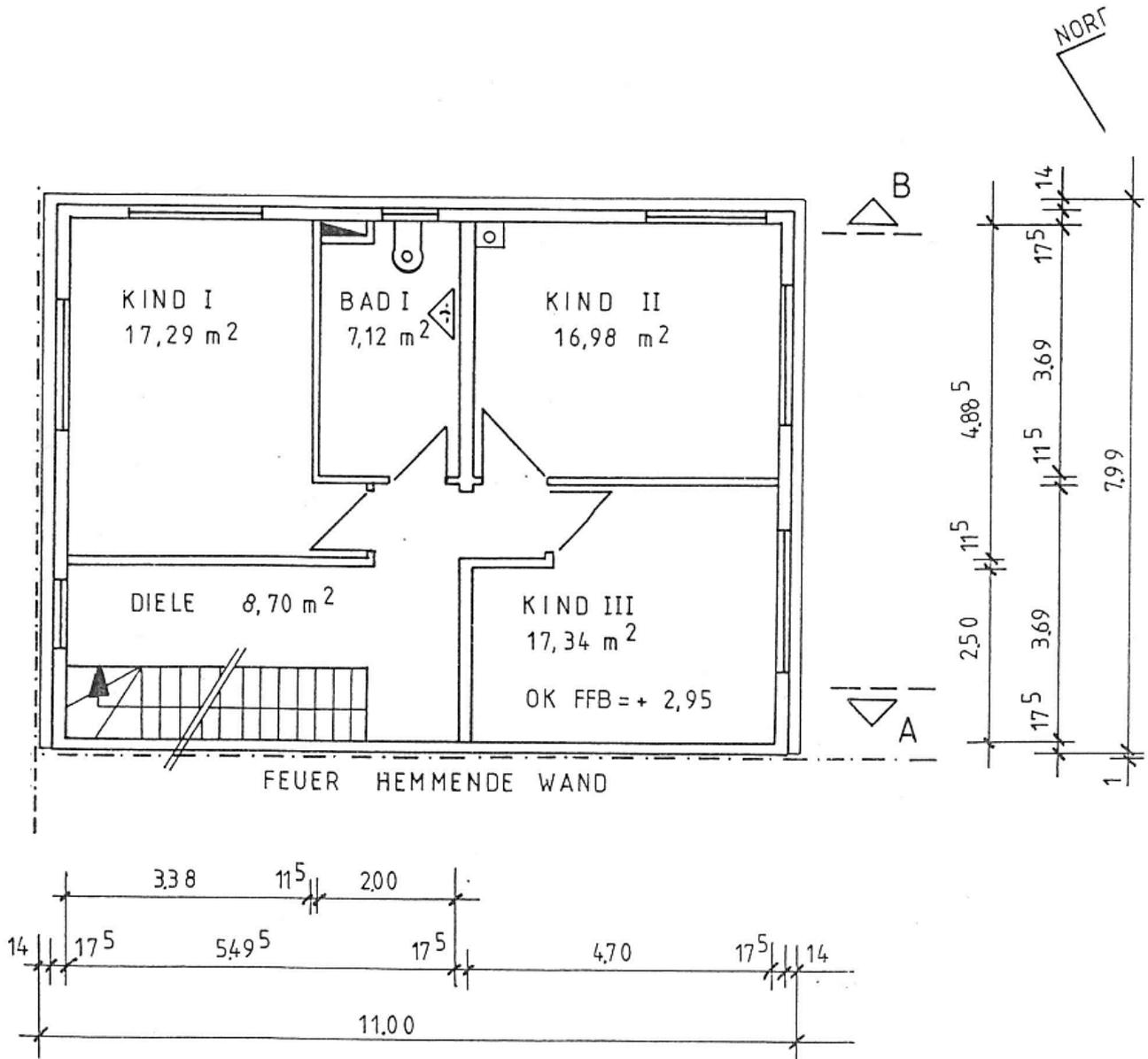
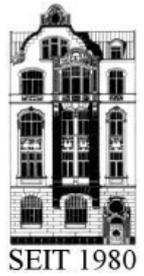


Grundriss EG

KUNERT IMMOBILIEN



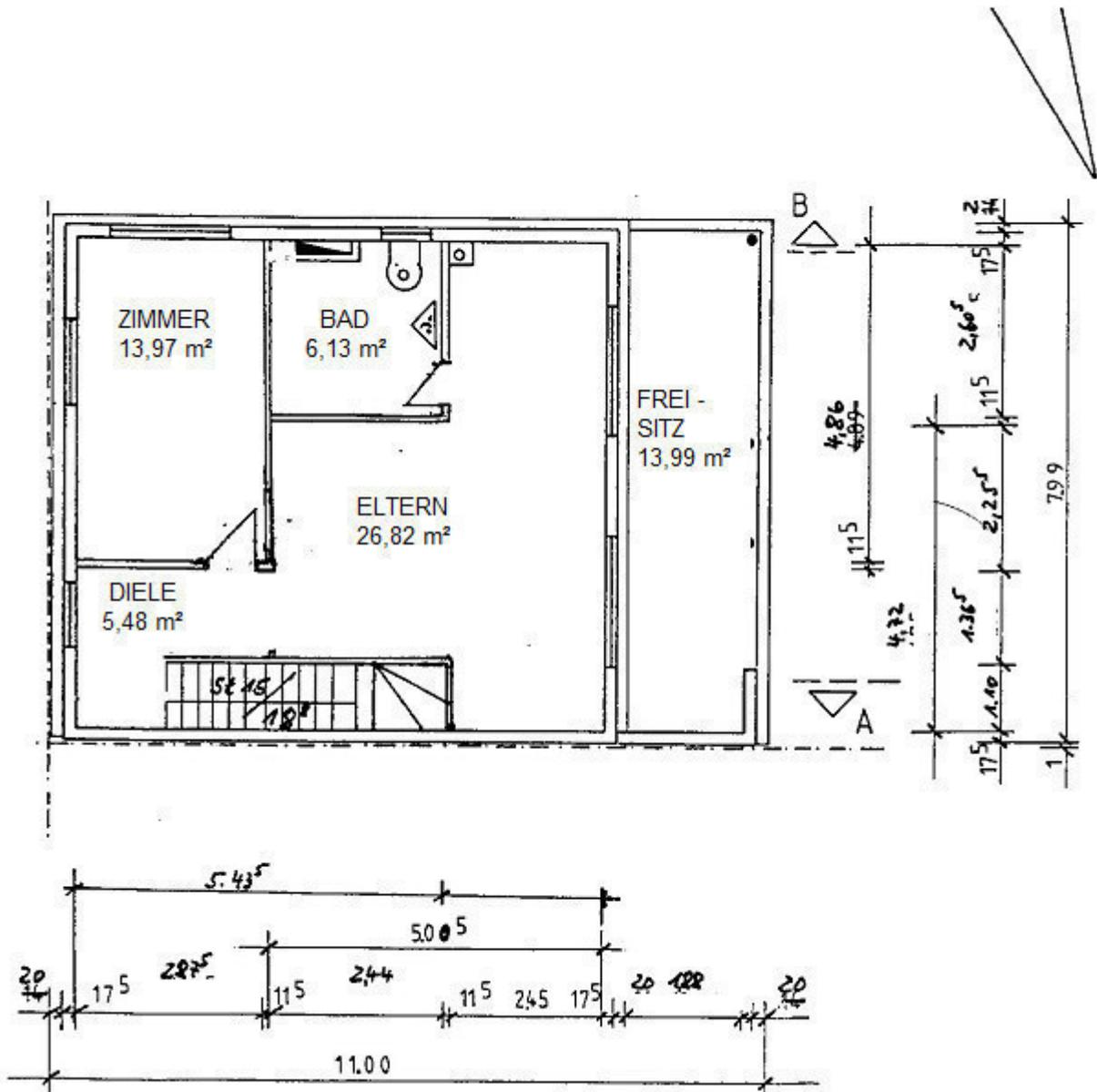
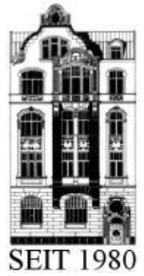
Über 35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
 Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Grundriss OG

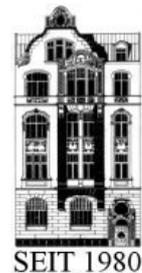
KUNERT IMMOBILIEN

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
 Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Grundriss 2. OG

KUNERT IMMOBILIEN



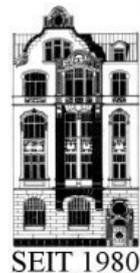
Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
 Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

Wohnflächenberechnung

	Länge 1 m	Länge 2 m	Fläche m ²	Abzug m ²	Summe der Flächen m ²	Summe abz. 3% Putz
Erdgeschoß:						
Küche	3,320	4,365	14,492		14,492	
Wohnen	4,640	7,440	34,522			
Abzug Kamin	0,400	0,400	0,160	-0,16		
					34,362	
Diele	5,435	1,680	9,131			
	1,270	1,100	1,397			
	2,000	1,565	3,130			
					13,658	
WC	2,000	2,800	5,600			
Abzug I-Schacht	0,830	0,200	0,166	-0,17		
					5,434	
					Summe EG:	65,907
1. Obergesch.:						
Kind I	3,320	4,885	16,218			
	0,685	1,110	0,760			
					16,979	
Kind II	4,640	3,660	16,982			
Abzug Kamin	0,400	0,400	0,160	-0,16		
					16,822	
Kind III	4,640	3,665	17,006			
					17,006	
Bad I	2,000	3,660	7,320			
Abzug I-Schacht	0,830	0,200	0,166	-0,17		
					7,154	
Diele	5,435	1,340	7,283			
	1,200	1,110	1,332			
	1,270	1,100	1,397			
					10,012	
					Summe 1 OG	65,933
2. Obergesch.:						
Hobby	2,875	4,860	13,973			
					13,973	
Eltern	2,440	3,620	8,833			
	2,450	7,440	18,228			
Abzug Kamin	0,400	0,600	-0,240			
					26,821	
Bad II	2,500	2,605	6,513			
Abz. I-Schacht	1,200	0,315		-0,38		
					6,135	
Diele	2,990	1,365	4,081			
	1,270	1,100	1,397			
					5,478	
					52,406	50,834
Rohbauwohnfläche:					188,324	
Wohnfl. abzügl 3 % Putz (II. BV § 43.3) / Energiebezugsfläche						182,67

KUNERT IMMOBILIEN

Über  35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Baubeschreibung - Ausstattung

Dachstuhl

Sparren 10/22 und Pfetten/Unterzüge 18/30 Fichte/Tanne Schnittklasse

Dach gegen Abheben gesichert – Befestigung rostfreie Ausführung

Diffusionsoffen Holzwerkstoffplatten Glunz DWD Agepan 16 mm mit NF über Innenbereich

Fasbrettschalung vollflächig verklebt als Entwässerungseben für Schwitzwasser

Stamisol ECO - Dichtungsbahn

Hinterlüftungsraum 8 cm mit Kantholz mit Dörken Nageldichtungsbändern befestigt und Insektenschutzgitter aus Alu

Dämmung mit Rockwool 30 cm WLG 30

NF im sichtbaren Bereich

Dacheindeckung

Trennlage 2-teilig Klöber Thermosec oder glw.

Schallschutztrennlage Isoture

Dacheindeckung aus Uginox Titanzink Bandbreite 6 cm und Bahnlänge 12,30 m mit Falzdichtbänder und Schneefangrohr aus Alu

Kathrein – Sat – Parabolantenne mit ZF Verteilsystem

Kamineinfassung

Einfacher Dachausstieg über Attika-Freisitz

Fenster

Holzaluminium Fenster System Gutmann 4000 Kieferholz grundiert 2 x Bambus und lackiert 2 x Walnuss, gem. Gütevorschriften der Gütegemeinschaft Holzfenster e.V. gem. DIN 68360 Aluschale in weiß, mit Qualitätsisolierglas 4 + 16 + 4 mm innen und außen mit Marken-Trockenverglasungssystem, k-Wert nach DIN 0,9

Arabelle Alu - Vorbaurollladen mit Rollladenkasten für bauseitige Verkleidung mit Dämmung. Lamellen 38 x 8 mm in Alu und ausgeschäumt incl. Hochhebesicherung.

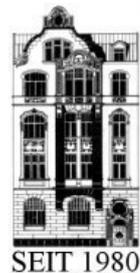
Fensterbänke aus Alu in EV 1 Gutmann GS 40, Innenfensterbänke in Holz.

Hauseingangstür

Biffar 560 WSX 12 aus Alu und PU – Schaum und Isolierglas.

KUNERT IMMOBILIEN

Über  35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Fassade

Vollwärmesystem aus Sockeldämmung PSE 30 SE, Dämmung mit Hartschaumplatten Polystrol PS 15 SE 20 cm, WLG 35, Silikatputz

Hausanschlüsse

Strom, Wasser Telekom direkt an der Grundstücksgrenze zum Nachbarhaus in das Kellergeschoss unter der Kellertreppe in separatem Raum. Fernwärmeanschluss optional in der Straße vorhanden.

Abwasser im Bereich der Regenrinne direkt in den Kanal

Regenwasser in 10 m³ Zisterne vor dem Carport

Heizung

Pelletbrenner ECO-TEC A3-15 mit HDG Kessel 12 kw

Fußbodenheizung Endlosrohre mit mehrschichtiger Sauerstoffsperre auf allen drei Etagen mit Heizkreisverteiler in WC/Bad/Dusche

Elektroausstattung

Auf allen Etagen umfangreiche Ausstattung mit Steckdosen und Telefon-, TV – Anschluss

Im KG 380 Volt und Schaltschrank

Im EG und 1. OG je ein Verteilerkasten

Sanitärausstattung

Im 2. OG und EG WC/Dusche und im 1. OG WC/Bad.

Im 1. OG und im 2. OG Sanitäranschlüsse (Warm-, Kalt- und Abwasser) für Küchenzeile vorhanden

Bodenbeläge

Bodenfliesen Osmose Florenz 30 x 30

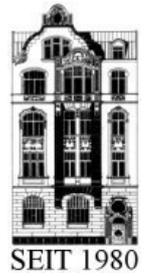
KUNERT IMMOBILIEN

Über  35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

Wohnen – Essen EG



KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Küche

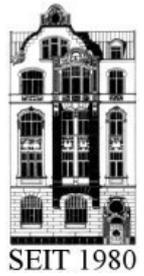


Wintergarten ähnlicher Raum EG



Terrasse

KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

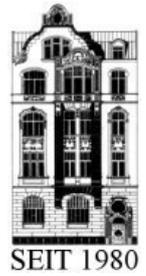


Kind I im 1. OG



Kind II im 1. OG

KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Kind III im 1. OG

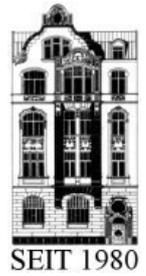


Bad 1. OG



Bad 2. OG

KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktkompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

2. OG



KUNERT IMMOBILIEN

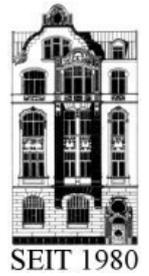


Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

Außenansichten



KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

Aussicht zu verschiedenen Jahreszeiten

