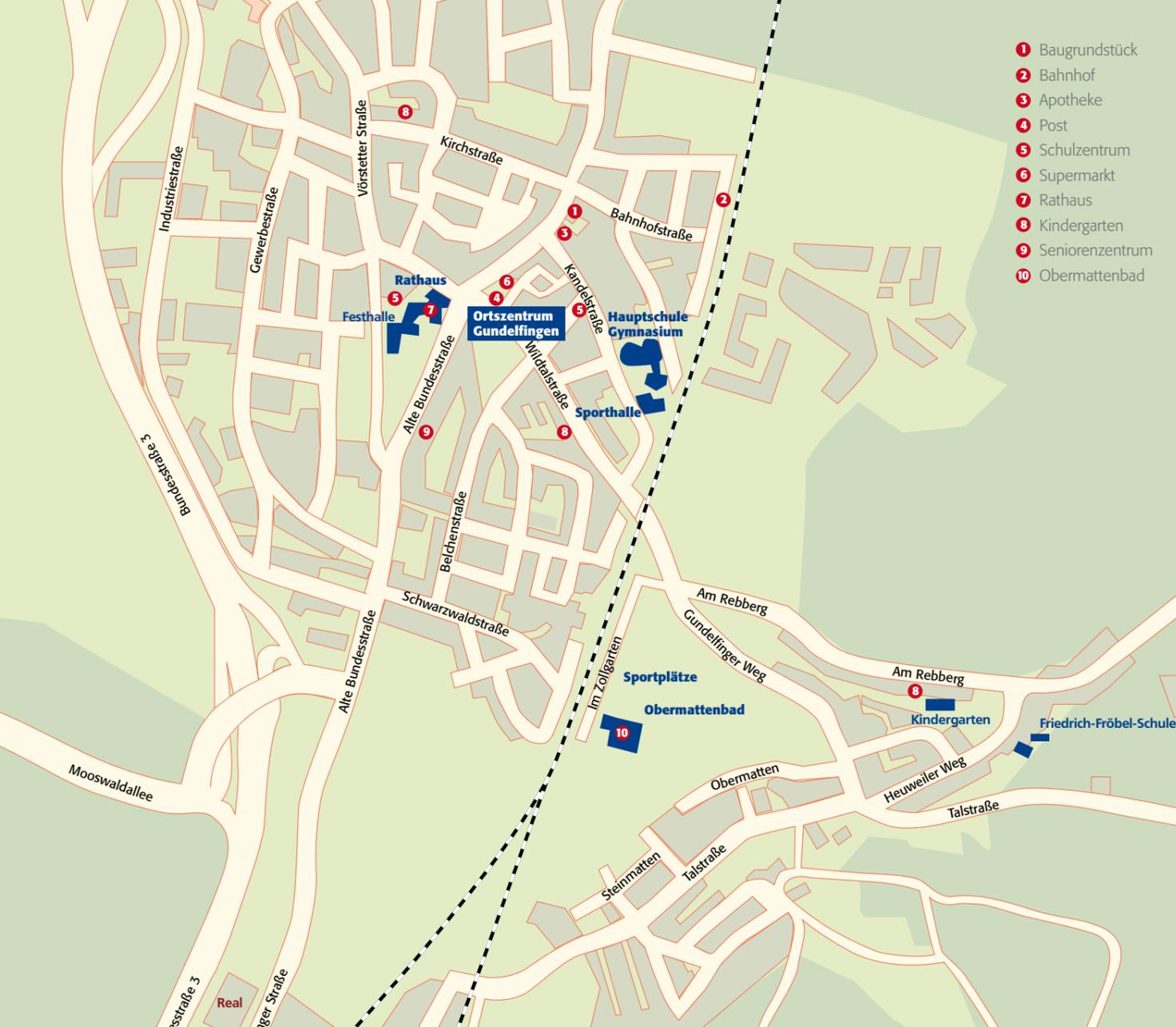




Zentral
modern
naturnah

2-, 3- UND 4-ZIMMER
EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN **GUNDELFINGEN,**
ALTE BUNDESSTRASSE



Die Wohnlage

Gundelfingen ist eine besonders attraktive, bürger- und familienfreundliche Gemeinde. Der beliebte Wohn- und Arbeitsplatz bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur** sowie ein sehr gutes Schul- und Betreuungsangebot. Die **Ortsmitte** mit vielen Einzelhandelsgeschäften, sozialer Infrastruktur, zahlreichen Arztpraxen, Restaurants und Cafés ist **attraktiver Treffpunkt** für alle Bewohner – mittwochs und freitags findet hier auch der Wochenmarkt statt. Mit dem Ortsteil Wildtal hat die Gemeinde insgesamt ca. 11.500 Einwohner. **Die Lage** zwischen **Schwarzwald** und **Rheinebene** ist landschaftlich sehr reizvoll, bietet Berge, Wälder und die weite Ebene. In Gundelfingen sind die Wege kurz, die Ortsmitte leicht mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig ist die **Freiburger Innenstadt** aber nur wenigen Fahr-

minuten mit der **Straßenbahn** oder dem Auto entfernt. Die großzügig ausgestattete Grundschule mit einem umfassenden Betreuungsangebot, Musikschule, Jugendzentrum, Kultur- und Vereinshaus sowie das Albert-Schweitzer-Gymnasium, Obermattenbad, Obermattenstadion, Waldstadion und zahlreiche Vereine bieten auch der **Jugend** alles, was sie für eine gesunde Entwicklung und Bildung braucht. Für die ganz kleinen Bewohner von Gundelfingen stehen vier Kindergärten sowie der Waldkindergarten „Die Trolle“ als **Betreuungseinrichtungen** zur Verfügung. **In Gundelfingen werden Sie sich wohlfühlen!**





Die Wohnanlage

Auf einem **erhöht gelegenen Grundstück** im **Zentrum** von **Gundelfingen** entsteht diese **Wohnanlage** – bestehend aus 2 Gebäuden mit **2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen** – als **Effizienzhaus KfW 70**.

Beheizt wird die gesamte Wohnanlage mittels einer Wärmepumpenanlage mit Gasbrennwert-Spitzenlastkessel. Eine **Fußbodenheizung** mit niedriger Vorlauftemperatur und umfangreiche **Dämmmaßnahmen** sichern den hohen ener-

getischen Standard und senken langfristig die Heiz- und Nebenkosten. Alle Wohnungen sind **großzügig konzipiert**, verfügen über große Balkone oder Erdterrassen, im Erdgeschoss mit einem **sonnigen Gartenanteil**. Beide Gebäude

erhalten einen **Aufzug**, der Sie bequem von der Garage bis ins Dachgeschoss bringt.

Unverbindliche Illustration des Architekten



Die Ausstattung

Alle Wohnräume erhalten **Parkettböden**, die Bäder, WCs und Küchen einen **geschmackvollen Fliesenbelag** sowie eine hochwertige **Sanitärausstattung**.

Video-Gegensprechanlage und Fernbedienung für das Garagentor sind weitere **charmante Details**, die das Wohnen hier angenehm und bequem machen.

Besonders hervorzuheben ist sicher auch die **erhöhte Wohnlage**, die Ihnen einen freien Blick bietet.

Geben Sie Ihren Wohnideen den nötigen Raum - wir bieten Ihnen den passenden Rahmen dazu!

Unverbindliche Illustration des Architekten



Die Gartenanlage

Die **weidläufige Gartenanlage** wird mit Sträuchern und Rasen **bepflanzt**, Wege, Außentrepfen und Terrassen gepflastert.

An der Straßenseite des Grundstücks befindet sich die ebenerdige Einfahrt in die Tiefgarage, der Hauseingang zu Haus 1 sowie 2 PKW-Stellplätze.

Der Zugang zu Haus 2 erfolgt über eine Außentreppe oder die Tiefgarage. Ebenfalls über die Tiefgarage erreichen Sie den Fahrradabstellraum, den Müllraum sowie die Kellerräume.

Zu allen Erdgeschosswohnungen gehören **großzügige** und **überdachte Erdterrassen** sowie **Gartenanteile** zur ausschließlich **privaten Nutzung**. Diese werden außerdem durch solitäre Sichtschutzwände und eine

heckenartige Bepflanzung vor neugierigen Blicken geschützt.

Im hinteren Teil des Grundstücks wird zudem ein Kleinkinderspielplatz mit Sandkasten und Spielgerät angelegt.

Auf der nächsten Doppelseite zeigen wir Ihnen das Grundstück und die ganze Gartenanlage in der Übersicht.

Genießen Sie Ihren Blick ins Grüne und die naturnahe Lage, die zu vielen Aktivitäten einlädt!



Haus 1 Wohnung 1 und 2

4 Zimmer, Erd- bzw. Obergeschoss, 105,30 m² Wohnfläche



Wohnung 1 (EG)

Flur	14,90 m ²
Abstellraum	1,60 m ²
WC	2,50 m ²
Bad	8,05 m ²
Schlafen	14,70 m ²
Zimmer 1	12,75 m ²
Zimmer 2	13,00 m ²
Küche	8,15 m ²
Wohnen/Essen	24,65 m ²
Pauschalabzug 1%	-1,00 m ²
Terrasse (1/2)	6,00 m ²
Gesamt	105,30 m²

Grundrissänderungen vorbehalten

Wohnung 2 (OG)

Flur	14,90 m ²
Abstellraum	1,60 m ²
WC	2,50 m ²
Bad	8,05 m ²
Schlafen	14,70 m ²
Zimmer 1	12,75 m ²
Zimmer 2	13,00 m ²
Küche	8,15 m ²
Wohnen/Essen	24,65 m ²
Pauschalabzug 1%	-1,00 m ²
Balkon (1/2)	6,00 m ²
Gesamt	105,30 m²

Grundrissänderungen vorbehalten

Haus 1 Wohnung 1.1 und 3

3 Zimmer, Erd- bzw. Obergeschoss, 89,36 m² Wohnfläche



Alte Bundesstraße

Zufahrt TG

Zugang

Spielplatz



Wohnung 1.1 (EG)

Flur	12,40 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
WC	2,50 m ²
Bad	8,05 m ²
Schlafen	14,70 m ²
Zimmer	12,75 m ²
Küche	8,15 m ²
Wohnen/Essen	24,65 m ²
Pauschalabzug 1%	-0,84 m ²
Terrasse (1/2)	6,00 m ²
Gesamt	89,36 m²

Grundrissänderungen vorbehalten

Wohnung 3 (OG)

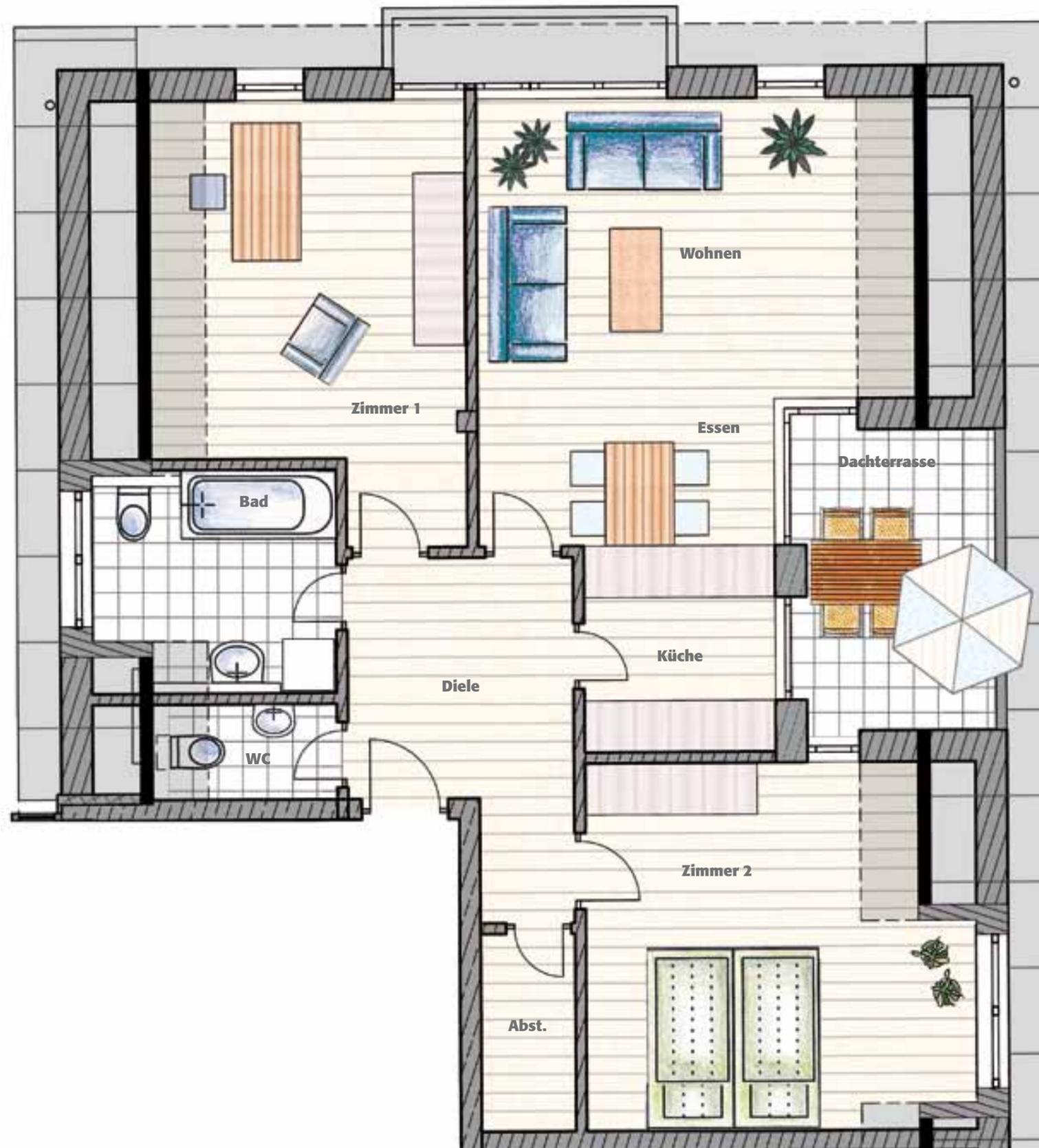
Flur	12,40 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
WC	2,50 m ²
Bad	8,05 m ²
Schlafen	14,70 m ²
Zimmer	12,75 m ²
Küche	8,15 m ²
Wohnen/Essen	24,65 m ²
Pauschalabzug 1%	-0,84 m ²
Balkon (1/2)	6,00 m ²
Gesamt	89,36 m²

Grundrissänderungen vorbehalten



Haus 1 Wohnung 4

3 Zimmer, Dachgeschoss, 87,36 m² Wohnfläche



Wohnung 4 (DG)

Diele	8,95 m ²
Abstellraum	2,55 m ²
WC	2,35 m ²
Bad	6,90 m ²
Zimmer 1	16,70 m ²
Zimmer 2	17,90 m ²
Küche	5,30 m ²
Wohnen/Essen	23,55 m ²
Pauschalabzug 1%	-0,84 m ²
Dachterrasse (1/2)	4,00 m ²
Gesamt	87,36 m²

Grundrissänderungen vorbehalten



Haus 1 Wohnung 5

2 Zimmer, Dachgeschoss, 71,91 m² Wohnfläche



Wohnung 5 (DG)

Flur	5,35 m ²
Abstellraum	2,35 m ²
Bad	6,90 m ²
Schlafen	15,25 m ²
Küche	9,90 m ²
Wohnen/Essen	28,85 m ²
Pauschalabzug 1%	-0,69 m ²
Dachterrasse (1/2)	4,00 m ²
Gesamt	71,91 m²

Grundrissänderungen vorbehalten



Haus 2 Wohnungen 6 und 8

3 Zimmer, Erd- bzw. Obergeschoss, 88,94 m² Wohnfläche



Wohnung 6 (EG)

Flur	12,55 m ²
Abstellraum	1,95 m ²
WC	2,05 m ²
Bad	6,80 m ²
Zimmer 1	14,65 m ²
Zimmer 2	12,80 m ²
Küche	8,15 m ²
Wohnen/Essen	22,30 m ²
Pauschalabzug 1%	-0,81 m ²
Terrasse (1/2)	8,50 m ²
Gesamt	88,94 m²

Wohnung 8 (OG)

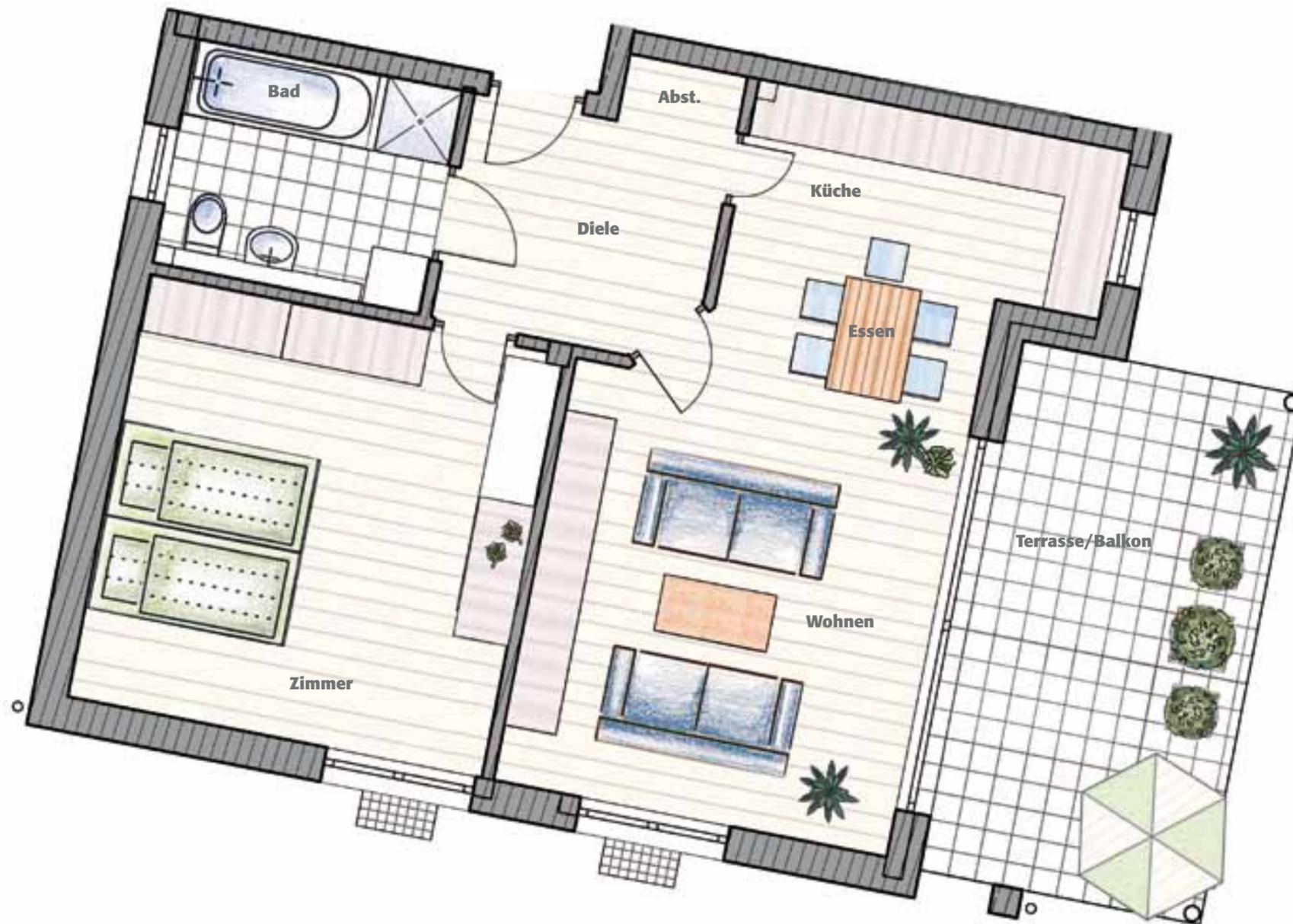
Flur	12,55 m ²
Abstellraum	1,95 m ²
WC	2,05 m ²
Bad	6,80 m ²
Zimmer 1	14,65 m ²
Zimmer 2	12,80 m ²
Küche	8,15 m ²
Wohnen/Essen	22,30 m ²
Pauschalabzug 1%	-0,81 m ²
Balkon (1/2)	8,50 m ²
Gesamt	88,94 m²

Grundrissänderungen vorbehalten



Haus 2 Wohnungen 7 und 9

2 Zimmer, Erd- bzw. Obergeschoss, 72,70 m² Wohnfläche



Wohnung 7 (EG)

Diele	6,45 m ²
Abstellraum	0,90 m ²
Bad	6,80 m ²
Zimmer	20,05 m ²
Küche	7,15 m ²
Wohnen/Essen	23,50 m ²
Pauschalabzug 1%	-0,65 m ²
Terrasse (1/2)	8,50 m ²
Gesamt	72,70 m²

Wohnung 9 (OG)

Diele	6,45 m ²
Abstellraum	0,90 m ²
Bad	6,80 m ²
Zimmer	20,05 m ²
Küche	7,15 m ²
Wohnen/Essen	23,50 m ²
Pauschalabzug 1%	-0,65 m ²
Balkon (1/2)	8,50 m ²
Gesamt	72,70 m²

Grundrissänderungen vorbehalten



Haus 2 Wohnung 10

4 Zimmer, Dachgeschoss, 145,09 m² Wohnfläche



Wohnung 10 (DG)

Flur 1	4,45 m ²
Flur 2	9,00 m ²
Abstellraum	2,55 m ²
Dusche	4,75 m ²
Zimmer 1	14,70 m ²
Wohnen/Essen	38,35 m ²
Küche	10,75 m ²
Zimmer 2	23,65 m ²
Zimmer 3	16,80 m ²
Bad	7,95 m ²
Pauschalabzug 1%	-1,33 m ²
Balkon (1/2)	13,27 m ²
Gesamt	145,09 m²

Grundrissänderungen vorbehalten

Tiefgarage und Kellerräume

Untergeschoss





Bauherr:

UNMÜSSIG
PROJEKTGESELLSCHAFT V mbH

Berliner Allee 29
79110 Freiburg

Projektsteuerung

IMMOCONSULT FRANK GmbH

Walter Frank
Oltmannsstraße 26
79100 Freiburg

Provisionsfreier Verkauf:



Inhaber: Ralf Zupancic
Swetlana Geier-Str.11
79100 Freiburg

Phone +49 (0)761 388 434 0

E-mail info@immoline-freiburg.de