



**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](mailto:info@nn-immobilien.de)

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

<b>Objektnummer</b>	VK_KA_4 ZW_08-FR
<b>Lage</b>	Freiburg - Rieselfeld
<b>Typ</b>	4 - Zimmer - Wohnung
<b>Stockwerk</b>	3. OG
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	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.
<b>Wohnfläche</b>	ca. 106 qm
<b>Anzahl Wohnungen</b>	9
<b>Anzahl Räume</b>	4
<b>Anzahl WC</b>	2
<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	2008
<b>Energieausweis</b>	Energieverbrauchskennwert 85,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Fernwärme
<b>Energieklasse</b>	C
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	2017
<b>Preis</b>	695.900 €
<b>Preiszusatz</b>	zzgl. TG-Platz EURO 30.000,00
<b>Stellmöglichkeiten</b>	sep. Kellerbereich und TG-Platz
<b>Beschreibung</b>	Im beliebten Freiburger Stadtteil Rieselfeld befindet sich diese vermietete 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss einer modernen und gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2008. Mit einer Wohnfläche von ca. 106,25 m <sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss, helle Wohnräume sowie eine attraktive Lage innerhalb des Hauses.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Balkon, drei weitere Zimmer sowie zwei WC-Bereiche schaffen ein komfortables Wohnumfeld, das bei Mietern besonders gefragt ist. Die Kombination aus Wohnqualität, moderner Ausstattung und gefragter Lage macht diese Immobilie zu einer interessanten Kapitalanlage in einem der beliebtesten Freiburger Stadtteile.

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.

#### MIETEINNAHMEN

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

- Nettokaltmiete: 1.298,00 € monatlich
- Jahresnettokaltmiete: 15.576,00 €
- Vermietet seit: 01.12.2008

## 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 Badezimmer mit Tageslicht
- Zusätzliches Gäste-WC
- Balkon
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Separates Kellerabteil
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Aufzug in alle Etagen
- Tiefgaragenstellplatz

Zusätzlich stehen den Bewohnern gemeinschaftliche Nutzflächen wie Fahrradraum, Trockenraum und Müllraum zur Verfügung.

## FAZIT

Eine attraktive Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohnlagen Freiburgs. Die großzügige Wohnfläche, die Lage im 3. Obergeschoss, die moderne Ausstattung und 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.

Entdecken Sie weitere interessante Kauf- und Mietobjekte unter: [www.nn-immobilien.de](http://www.nn-immobilien.de)

---

<b>Lage</b>	<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>
-------------	---

---

3. OBERGESCHOSS

WHG 8

4 Zimmer ≈ 106,25 m<sup>2</sup>

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



[www.nn-immobilien.de](http://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.