



**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_FR_3 ZW_03-KA
<b>Lage</b>	Freiburg - Rieselfeld
<b>Typ</b>	3 - Zimmer - Wohnung
<b>Stockwerk</b>	1. 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. 84 qm
<b>Anzahl Wohnungen</b>	9
<b>Anzahl Räume</b>	3
<b>Anzahl WC</b>	1
<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	2008
<b>Energieausweis</b>	Energieverbrauchskennwert 85,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuierungsart</b>	Fernwärme
<b>Energieklasse</b>	C
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	2017
<b>Preis</b>	561.800 €
<b>Preiszusatz</b>	zzgl. TG-Platz EURO 30.000,00
<b>Stellmöglichkeiten</b>	sep. Kellerbereich und TG-Platz
<b>Beschreibung</b>	Inmitten des beliebten Freiburger Stadtteils Rieselfeld befindet sich dieses moderne und gepflegte Mehrfamilienhaus. Angeboten werden mehrere vermietete Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten – ideal für Kapitalanleger, die Wert auf Lagequalität, Werterhalt und eine solide Bauweise legen.

Die Wohnungen wurden bereits vor der Aufteilung in Wohneigentum vermietet und sind somit aktuell ausschließlich als Kapitalanlage nutzbar. Eine Eigennutzung ist nach einer gesetzlichen Sperrfrist von fünf Jahren möglich.

Diese Wohnungen sind keine klassische Rendite-Immobilie, sondern eine solide, sichere Kapitalanlage in Top-Lage mit langfristigem Werterhalt und Entwicklungspotenzial. Ideal für konservative Anleger, die auf Substanz und nachhaltige Wertstabilität setzen – nicht geeignet für kurzfristig orientierte Investoren mit Fokus auf schnellen Cashflow.

#### AUSSTATTUNGSMERKMALE DER WOHNUNGEN

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

Die Wohnungen verfügen über eine moderne und zeitlose Ausstattung, die sich durch Qualität und Funktionalität auszeichnet:

- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Fliesen in Flur, Küche und Bädern
- Elektrische Rollläden mit Einzelraumsteuerung
- Helle, geflieste Bäder mit Tageslicht, ausgestattet mit Dusche oder Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss
- Separate Gäste-WCs bei größeren Einheiten
- Balkone oder Terrassen mit attraktiver Ausrichtung
- Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie separate Kellerabteile
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Aufzug in alle Etagen
- ein 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

Ein attraktives Investment in Freiburg-Rieselfeld – durchdachte Grundrisse, moderne Ausstattung, gute Vermietbarkeit und ein stabiles Wohnumfeld. Wer als Kapitalanleger auf eine nachhaltige Immobilie in einer zukunftssicheren Lage setzt, trifft mit diesen Einheiten eine durchdachte Entscheidung.

Der Verkauf erfolgt für unsere Kunden provisionsfrei. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses und zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Bewohner keine Innenaufnahmen der Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können.

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch vorab ein ausführliches Exposé von der Wohnanlage inklusive der aktuellen Preisliste der noch verfügbaren Wohnungen sowie der jeweiligen Kaltmieten per E-Mail 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>
-------------	---

---

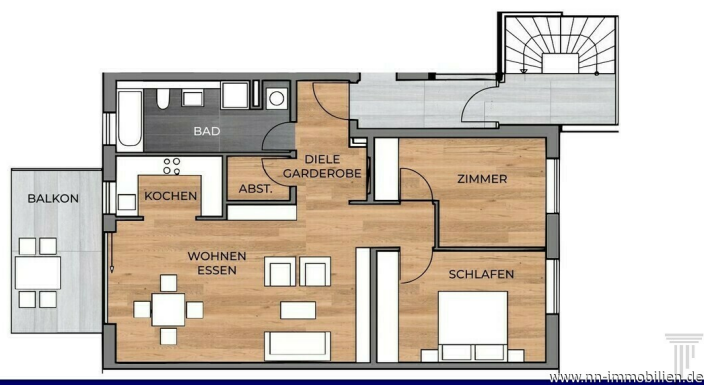
Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert

1. OBERGESCHOSS

**WHG 3**

3 Zimmer ≈ 83,84 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen	28,87 m <sup>2</sup>	Diele / Garderobe	5,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,14 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,07 m <sup>2</sup>
Zimmer / Kind	11,87 m <sup>2</sup>	Balkon	5,56 m <sup>2</sup>
Kochen	4,85 m <sup>2</sup>		
Bad	8,89 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>83,84 m<sup>2</sup></b>
Flur	2,14 m <sup>2</sup>		



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