



**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_3 ZW_03-FR
<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>Befeuerungsart</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>	Im beliebten Freiburger Stadtteil Rieselfeld befindet sich diese vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss einer modernen und gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2008.

Mit einer Wohnfläche von ca. 83,84 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss, helle Wohnräume sowie einen attraktiven Balkon. Die Kombination aus gefragter Wohnlage, hochwertiger Bauweise und langfristiger Vermietbarkeit macht diese Immobilie zu einer interessanten Kapitalanlage in einer der beliebtesten Wohnlagen Freiburgs.

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.

Freiburg-Rieselfeld steht seit Jahren für hohe Wohnqualität, eine hervorragende Infrastruktur und eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum. Die naturnahe Lage sowie die gute Anbindung an die Freiburger Innenstadt machen den Stadtteil bei Mietern besonders beliebt.

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

N&N Immobilien e.K. HRA 706560  
USt.-ID: DE225407443



## MIETEINNAHMEN

- Nettokaltmiete: 954,00 € monatlich
- Jahresnettokaltmiete: 11.448,00 €
- Vermietet seit: 01.03.2018

## 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 Tageslichtbad mit Badewanne oder Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Balkon mit angenehmer Ausrichtung
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Separates Kellerabteil
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Aufzug in alle Etagen
- 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

Eine attraktive Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohnlagen Freiburgs. Die Wohnung überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss, die moderne Ausstattung, die nachhaltige Vermietbarkeit und die hohe Standortqualität des Freiburger Rieselfelds.

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 der Wohnung 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)

---

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

---

<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>
-------------	---

---

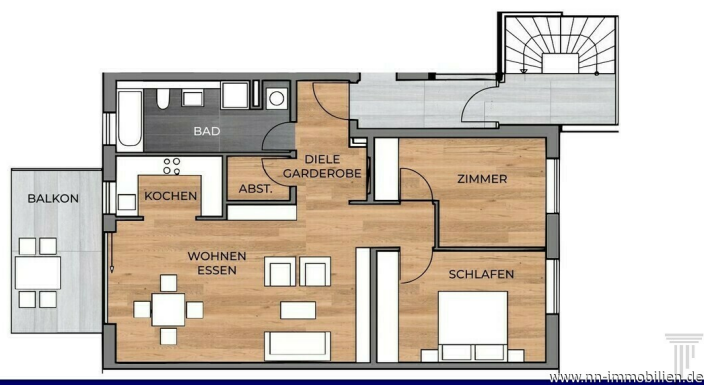
Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert

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>	Gesamtfläche	83,84 m <sup>2</sup>
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.