Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Gartenidylle trifft Stadtleben: 3-Zimmer-Maisonettewohnung in ruhiger Lage - frei ab 31.03.2027

Objektnummer: 26022023



KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91.14 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26022023
Wohnfläche	ca. 91.14 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	535.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	58.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.10.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Die Immobilie

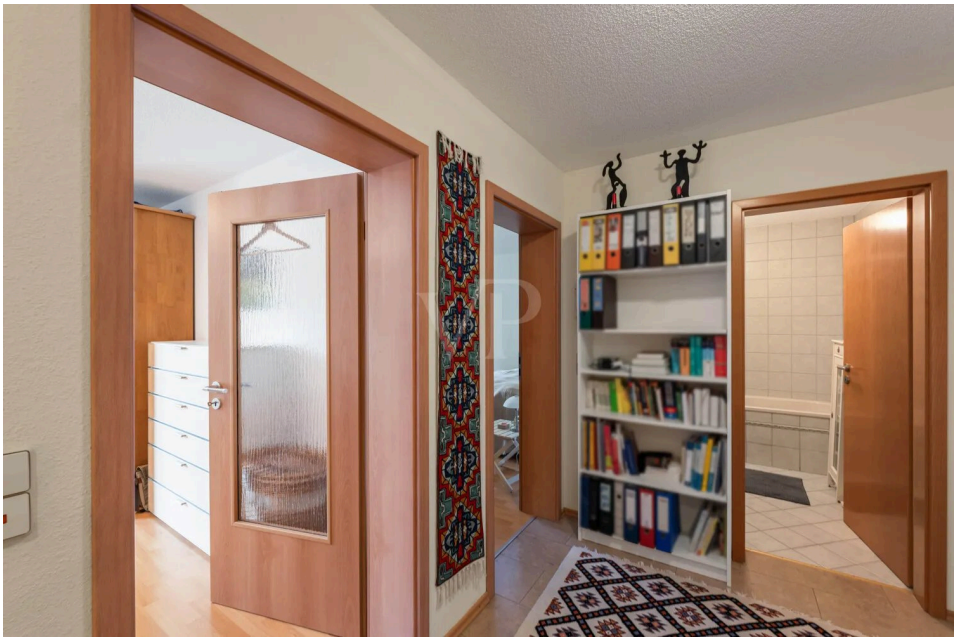




Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Die Immobilie

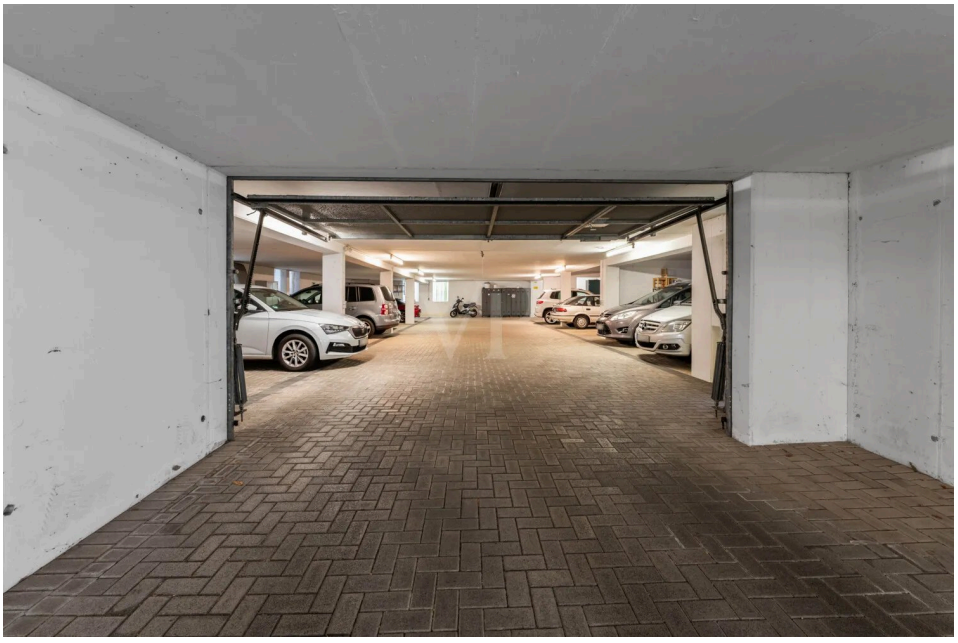




Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Die Immobilie

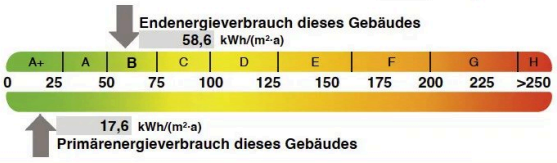
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-005994886 — 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 2 kg CO_2-Äquivalent /(m^2a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **58,6 kWh/(m^2a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2022	31.12.2022	Nah-/Fernwärme aus KWK, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger	0,3	82.528	24.196	58.333	1,33
01.01.2023	31.12.2023	Nah-/Fernwärme aus KWK, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger	0,3	82.116	29.621	52.496	1,39
01.01.2024	31.12.2024	Nah-/Fernwärme aus KWK, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger	0,3	82.020	23.111	58.910	1,31

☐ weitere Einträge in Anlage

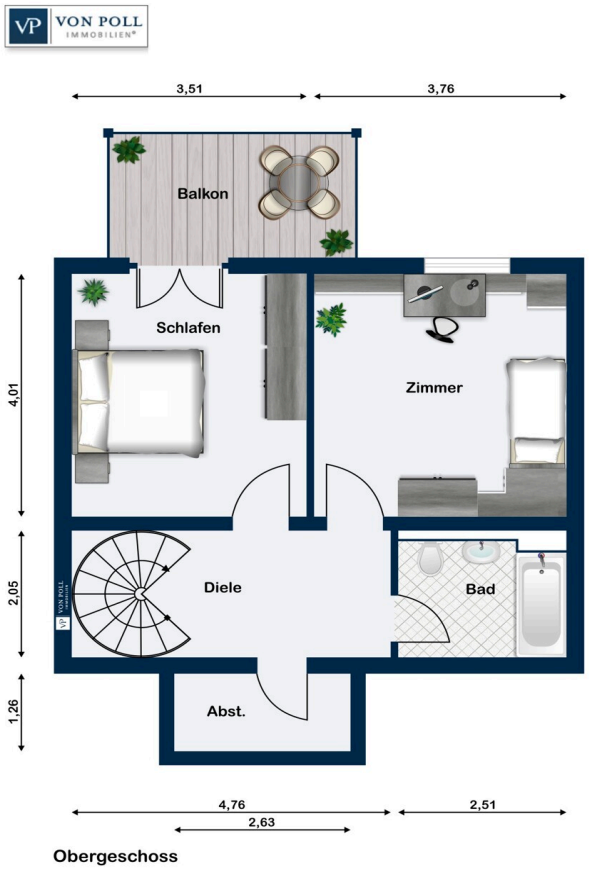
Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Grundrisse



Erdgeschoss

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Ein erster Eindruck

Von außen fällt das Haus mit seiner ruhigen Erscheinung und den gepflegten Grünflächen ins Auge. Hinter dem Eingang empfängt ein helles, freundliches Treppenhaus mit großzügigen Fensterflächen, die Tageslicht auf das glänzende Granitpflaster streuen. Die Maisonettewohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist schnell zu erreichen.

Die Wohnung selbst öffnet sich mit einem großzügigen Flur, der durch eine geschwungene Holztreppe geprägt wird. Hier findet sich Platz für Garderobe und Staumöglichkeiten. Im Erdgeschoss geht das helle Wohnzimmer mit den großen Terrassentüren nahtlos in die überdachte Terrasse und den grünen Garten über. Der Blick ins Grüne sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Gefühl von Privatheit und Ruhe. Sogar ein kleiner Teich wurde detailverliebt angelegt. Die überdachte Sitzgelegenheit mit Markise lädt dazu ein, den Tag im Freien zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Die Küche überzeugt mit klarer Linienführung und einem Fenster, das den Raum mit Licht durchflutet. Helle Fronten und eine praktische Arbeitsaufteilung schaffen einen freundlichen Ort, an dem sich das Miteinander wie selbstverständlich einstellt. Die Ausstattung ist solide, zeitlos modern und sehr gepflegt.

Im oberen Bereich bieten zwei Schlafzimmer Rückzugsorte zum Schlafen, Wohnen oder Arbeiten, eines hat einen direkten Zugang zum Balkon und einen weiten Blick ins Grüne. Die Räume lassen sich vielseitig einrichten, der Blick nach draußen bleibt stets präsent. Im Zentrum des Obergeschosses liegt das Bad, klassisch und funktional gestaltet mit einer Badewanne. Zusätzlich befindet sich im Obergeschoss noch eine geräumige Abstellkammer.

Das Haus ist, typisch für den Stadtteil Rieselfeld, an das Fernwärmenetz angeschlossen. Insgesamt vermittelt die Maisonette ein angenehmes Gefühl von Beständigkeit und angenehmen Wohnen. Hier lebt man in einem modernen Stadtteil mit eigenem Rückzugsort und eigenem Garten.

Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Ausstattung und Details

Diese Maisonettewohnung verbindet das Wohnen auf zwei Ebenen mit einem eigenen Gartenbereich. In einem 1998 errichteten Mehrfamilienhaus gelegen, bietet sie ein Zuhause für Menschen, die ihren Alltag gerne auch nach draußen verlagern.
Der ca. 82 m² große Garten mit Teich und Gartenhäuschen bietet Platz zum Entspannen, Gärtnern und für gemeinsame Stunden. Auf der überdachten Terrasse lässt sich der Tag mit einem Frühstück beginnen oder bei einem Abendessen mit Blick ins Grüne ausklingen. Für den Garten ist der Wohnung ein Sondernutzungsrecht zugeschrieben.
Die Wohnung erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss. Parkett im Erdgeschoss sorgt für eine warme Wohnatmosphäre, im Obergeschoss ist Laminat verlegt. Eine Gegensprechanlage auf jeder Ebene ergänzt den Komfort im Alltag.
Zum Angebot gehört der Tiefgaragenstellplatz Nr. 8, sodass auch Ihr Fahrzeug einen festen Platz hat. Die Tiefgarage können Sie mit dem Aufzug oder über das Treppenhaus erreichen. Das elektrische Rolltor lässt sich bequem per Fernbedienung öffnen. Ein Glasfaseranschluss ist bereits im Gebäude vorhanden; die Verbindung in die Wohnungen erfolgt über das hauseigene Koaxialkabelnetz.
Die Eigentümergemeinschaft umfasst 13 Einheiten, von denen lediglich zwei vermietet sind. Damit wird das Haus überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 307 Euro. Die Erhaltungsrücklage der gesamten Gemeinschaft beläuft sich gemäß der Jahresabrechnung 2025 auf rund 64.300,00 €.
Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz der badenova angeschlossen. Für die ca. 25 Jahre alte Heizungsanlage ist in den kommenden Jahren eine Modernisierung beziehungsweise Erneuerung vorgesehen. Die Hausverwaltung wird hierzu Angebote einholen und den Eigentümern zur Entscheidung vorlegen. Umfang, Kosten und Finanzierung stehen derzeit noch nicht fest. Darüber hinaus sind nach vorliegenden Angaben keine weiteren Investitionen geplant. Dem Anbringen von Balkonkraftwerken hat die Eigentümergemeinschaft bereits 2024 zugestimmt.
Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:
Wohnung: 520.000 Euro inklusive Küche, Markise, Gartenhaus und Gartengeräte
Tiefgaragenstellplatz: 15.000 Euro
Gesamtkaufpreis: 535.000 Euro

Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Alles zum Standort

Freiburg im Breisgau verbindet als wirtschaftlich und wissenschaftlich geprägte Stadt eine hohe Standortqualität mit einer lebendigen, zugleich gut strukturierten urbanen Atmosphäre. Die starke Nachfrage aus Universität, Klinikum, Verwaltung und innovativen Branchen sorgt für ein dauerhaft attraktives Umfeld, das besonders bei langfristig orientierten Käufern geschätzt wird. Gerade in den südlichen Stadtlagen zeigt sich Freiburg von seiner modernen und gut angebundenen Seite – mit einem Umfeld, das Stabilität, Lebensqualität und eine verlässliche Perspektive harmonisch vereint.

Im Stadtteil Rieselfeld entfaltet sich ein familienfreundliches Quartier mit klarer Planung, viel Ruhe und einem angenehm gewachsenen Nachbarschaftsgefühl. Die Umgebung wirkt offen, gepflegt und alltagsnah, zugleich profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Anbindung und kurzen Wegen. Für Familien entsteht so ein Wohnumfeld, das Geborgenheit, gute Erreichbarkeit und ein stimmiges Miteinander auf überzeugende Weise zusammenführt. Der Stadtteil ist hervorragend an die Naherholung angebunden: in wenigen Minuten sind Sie im Naturschutzgebiet, am Mundenhof oder am Opfinger See.

Besonders angenehm ist die unmittelbare Nähe zu Bildungseinrichtungen: das Kepler Gymnasium, die Freie Waldorfschule Freiburg-Rieselfeld sowie die Clara-Grunwald-Schule liegen bereits in etwa 2 bis 5 Gehminuten entfernt. Auch mehrere Kindertagesstätten wie das Kinderhaus Arche Noah, die Kita Rieselfeld und die Kita Zum Kuckuck sind in rund 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Außerdem sind weiterführende Bildungseinrichtungen in der Nähe vorhanden wie zum Beispiel die Evangelische Hochschule Freiburg oder die DAA Pflegeschule. Für den Alltag besonders wertvoll ist zudem die sehr gute Nahversorgung für Familien durch Sparmarkt, Lidl und Edeka in etwa 3 bis 4 Gehminuten. Gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls angenehm nah: Die Rieselfeld Apotheke, die VitaVia Apotheke und die Praxis Dr. Schomer liegen nur rund 2 bis 3 Minuten zu Fuß entfernt. Für entspannte Pausen und gemeinsame Stunden im Freien bieten mehrere Spielplätze sowie Grünflächen im direkten Umfeld kurze Wege und viel Raum für Bewegung und Begegnung. Auch die Anbindung ist komfortabel: Die Straßenbahn an der Haltestelle Geschwister-Scholl-Platz ist in etwa 3 Gehminuten erreichbar und Sie gelangen ohne umzusteigen in die Innenstadt. Weitere Bus- und Tramverbindungen sind im nahen Umfeld vorhanden.

Insgesamt bietet diese Lage für Familien ein besonders stimmiges Zusammenspiel aus Bildung, Versorgung, Mobilität und einem angenehm ruhigen Wohnumfeld.

Objektnummer: 26022023 - 79111 Freiburg im Breisgau – Rieselfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com