



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer 2819

### ***Sölden - Einzigartige große 5-Zi. Maisonette Wohnung inkl. Carport - Sölden***

#### ***Eckdaten***

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**Kaufpreis**

**459.000,00 €**

**Hausgeld**

**700,00 €**

**Provision**

**3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Courtagehinweis**

**Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Kaufpreis. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 50%).**

**Wohnfläche**

**145,0 m<sup>2</sup>**

**Anzahl Zimmer**

**5,0**

**Anzahl Schlafzimmer**

**3,0**

**Anzahl Badezimmer**

**1,0**

**Gäste-WC**

**1,0**

**Anzahl Balkone**

**2,0**

**Anzahl Wohn / Schlafzimmer**

**5,0**

**Anzahl der Wohneinheiten**

**5,0**

**Teilbar ab**

**145,0 m<sup>2</sup>**

**Baujahr**

**1992**

**Zustand**

**Gepflegt**

**Bad**

**Dusche, Wanne, Fenster, Bidet**

**Küche**

**Einbauküche**

**Bodenart**

**Fliesen, Stein, Parkett**

**Heizungsart**

**Ofen, Zentral**

**Befeuerung**

**Gas**

**Stellplatzart**

**Carport**

**Ausrichtung Balkon/ Terrasse**

**Süd**

**Unterkellert**

**Keller**

**Abstellraum**

**Rolladen**

**Gäste-WC**

## Energieausweis

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieeffizienzklasse

Baujahr

### Verbrauchsausweis

30.10.2034

120,66 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Ja

D

2018

## Objektbeschreibung

### Lage

Ruhige Lage im Hexental mit Nähe zu Freiburg.

Die Wohnung befindet sich in Sölden im Hexental, einer der begehrten Wohnlagen südlich von Freiburg. Hier wohnen Sie in ruhiger und naturnaher Umgebung, umgeben von viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft. Trotz der Idylle erreichen Sie die Freiburger Innenstadt in rund 15 Minuten, sodass Arbeit, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten bequem erreichbar bleiben. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten in den umliegenden Orten, während die Natur direkt vor der Tür Erholung und Freizeitmöglichkeiten bietet.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein großer Edeka-Markt. Dadurch entfällt die Notwendigkeit, nach Freiburg reinzufahren.

## Objektbeschreibung

Charmante Maisonette-Wohnung mit besonderem Grundriss

!

Diese Maisonette-Wohnung in Sölden überzeugt durch ihre besondere Architektur und viel Platz für die ganze Familie. Auf zwei Ebenen verteilen sich fünf Zimmer, die mit einem gelungenen Grundriss und großzügigen Balkonen ein wohnliches Ambiente schaffen. Der durchgesteckte Kamin, edle Bambus- und Granitböden sowie die solide Ausstattung verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter. Mit Carport, Einbauküche und einer modernen Gas-Zentralheizung aus 2018 ist das Zuhause bestens ausgestattet und bietet gleichzeitig Raum für persönliche Gestaltung und Wohnkomfort gleichermaßen.

Die Instandhaltungsrücklage der WEG beträgt anteilig zum 31.12.2024 ca. EUR 15.400,00. Dieser wird kostenfrei an Sie übertragen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Ausstattung

Die Immobilie bietet eine Maisonette-Wohnform mit fünf Zimmern, die sowohl für Familien als auch für Paare großzügige Möglichkeiten eröffnet. Herzstück ist der helle Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zu einem der beiden großen Balkone mit schönem Ausblick. Die Materialwahl unterstreicht die Qualität: Bambusparkett in den Wohn- und Schlafbereichen sorgt für warme Akzente, während Granitböden in den zentralen Räumen Beständigkeit und Eleganz vermitteln. Weiter verfügt das Objekt über elektrische Rollläden im Dachspitz, auf beiden Etagen ziehen Deckenspots gezielt Lichtlinien durch die Räume. Ein komfortables Badezimmer, ein separates WC mit Dusche, eine praktische Einbauküche sowie ein Carport runden die Ausstattung ab. Für effiziente Wärme sorgt die Gas-Zentralheizung aus 2018, sodass die Wohnung technisch gut aufgestellt ist.

**Erklärung: Hausgeld ca. 700 EUR monatlich – Warum?**

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit rund 700 EUR. Es setzt sich aus den laufenden Bewirtschaftungskosten (u. a. Heizung/Warmwasser, Versicherungen, Reinigung und Verwaltung) sowie einem erhöhten Beitrag zum Rücklagenaufbau zusammen.

Ein wesentlicher Anteil entfällt auf Heizung und Warmwasser (ca. 184 EUR monatlich)

Auch Wasser- und Verbrauchskosten sind nutzerabhängig und können bei sparsamem Verhalten geringer ausfallen – ein Vergleich mit den eigenen bisherigen Verbräuchen ist daher sinnvoll.

**Wichtig für Käufer:**

Rund 170 EUR monatlich sind Rücklagenzuführung und dienen nicht dem laufenden Verbrauch, sondern der langfristigen Werterhaltung der Immobilie!

Der laufende Kostenanteil ohne diesen Rücklagenaufbau liegt somit bei etwa 520–550 EUR pro Monat.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

WP Immo Manager  
*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

WP Immo Manager  
*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)