



Objektnummer 2876

Freiburg - Bezugsfrei zum Jahresende, 3 Zimmer, 2x großer Garten, PKW-Stpl., Effizienz "B" Solarthermie

Eckdaten

Kaufpreis

598.000,00 €

Provision

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

Courtagehinweis

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. inkl. MwSt.

Wohnfläche

88,0 m²

Anzahl Zimmer

3,0

Teilbar ab

88,0 m²

Baujahr

1953

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

WG-Geeignet

Bad

Bodenart

Befeuuerung

Ausrichtung Balkon/ Terrasse

Wasch / Trockenraum

Unterkellert

Fahrradraum

Rolladen

Gäste-WC

Dusche, Wanne, Fenster

Parkett, Laminat

Gas, Solar

Ost

Keller

Energieausweis

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Bedarfsausweis

28.04.2031

61,00

Objektbeschreibung

Lage

Die Freiburger Unterwiehre gehört zu den gewachsenen und besonders geschätzten Wohnlagen der Stadt. Großzügige Grundstücke, alter Baumbestand und die aufgelockerte Anordnung der Wohngebäude prägen den Charakter dieses beliebten Quartiers.

Das Wohngebiet rund um die Langemarckstraße entstand Anfang der 1950er-Jahre unter französischer Bauherrschaft. Charakteristisch für das Wohnquartier ist seine klare, funktionale Architektur in der Formsprache des klassischen Bauhausstils. Geradlinige Gebäudekörper, eine reduzierte Fassadengestaltung, großzügige Fensterflächen und eine konsequent auf Licht, Luft und Wohnqualität ausgerichtete Bauweise prägen das Erscheinungsbild. Die weitläufigen Abstände zwischen den Gebäuden und die großzügig angelegten Grünflächen greifen diesen architektonischen Gedanken auf und verleihen dem Quartier bis heute seinen unverwechselbaren Charakter.

Dieses städtebauliche Konzept ist bis heute deutlich erkennbar. Zwischen den Häusern öffnen sich weitläufige Gartenflächen, die dem Quartier eine angenehme Ruhe und Großzügigkeit verleihen – Eigenschaften, die in einer innenstadtnahen Wohnlage längst keine Selbstverständlichkeit mehr sind.

Die Infrastruktur der Unterwiehre ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenso gut erreichbar wie die öffentlichen Verkehrsmittel. Auch die Freiburger Innenstadt und die umliegenden Naherholungsgebiete liegen in bequemer Reichweite.

Eine Wohnlage, die städtisches Leben und ein außergewöhnlich grünes Wohnumfeld auf angenehme Weise miteinander verbindet.

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

Objektbeschreibung

Inmitten dieses großzügig angelegten Wohnquartiers befindet sich die angebotene 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1953. Bereits die Einbettung des Gebäudes in die weitläufigen Grünanlagen lässt erkennen, was dieses Immobilienangebot besonders macht: Auf der Ost- und Westseite stehen der Wohnung zwei große Gartenbereiche zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Eine Qualität, die man üblicherweise eher mit einem eigenen Haus als mit einer klassischen Eigentumswohnung verbindet.

Die rund 88 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche und zwei Sanitärbereiche. Hohe Decken, großzügige Fensterflächen und das originale Parkett unterstreichen den charakteristischen Wohnstil dieser Bauzeit.

Vom zentral gelegenen Flur aus erschließen sich die einzelnen Räume. Die beiden größeren Zimmer bieten angenehme Proportionen und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Ein weiteres, separat zugängliches Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Eine Besonderheit ist der außergewöhnlich großzügige Wintergarten, der aus der ursprünglichen Balkon- und Loggiasituation entstanden ist. Seine nahezu umlaufende Verglasung schafft einen lichtdurchfluteten Aufenthaltsbereich, der den Blick in die umgebenden Gärten öffnet. Hier findet sich ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich ebenso wie für eine gemütliche Sitzzecke – ein geschützter Raum zwischen Innen und Außen, der dem Wohnen eine ganz eigene Qualität verleiht.

Die beiden Gartenflächen eröffnen darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten, das Leben ins Freie zu verlagern. Ob ein ruhiger Platz zum Lesen, gemeinsame Stunden mit der Familie oder einfach der Blick ins Grüne – die großzügigen Außenbereiche ergänzen die Wohnung auf außergewöhnliche Weise.

Vor rund elf Jahren wurde die Wohnung umfänglich renoviert und befindet sich heute in einem ausgesprochen gepflegten Zustand.

Ein eigener Kellerraum, der zur Wohnung gehörende Pkw-Außenstellplatz und ein hauseigener Kinderspielfeld innerhalb der Wohnanlage vervollständigen dieses attraktive Angebot.

Die Wohnung ist ab dem 1. Januar 2027 bezugsfrei

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

Ausstattung

Die Wohnung wurde vor rund elf Jahren umfänglich renoviert und verbindet den ursprünglichen Charakter der 1950er-Jahre mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

In den Wohnräumen ist das originale Parkett erhalten geblieben. Die hohen Decken und großzügigen Fensterflächen verleihen den Räumen eine angenehme Großzügigkeit.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Tageslicht und eine zeitlose Fliesengestaltung in hellen Beigetönen. Ergänzend steht ein separates Gäste-Duschbad mit einer kompakten Dusche zur Verfügung.

Die Küche ist als eigenständiger Raum konzipiert und mit einer Einbauküche ausgestattet.

Im Rahmen der Renovierungsmaßnahmen wurden die Wasserleitungen innerhalb der Wohnung bis zu den Steigsträngen erneuert.

Der großzügige Wintergarten verfügt über eine umfangreiche Verglasung und eine Holzdeckenverkleidung.

Auch am Gebäude wurden in der Vergangenheit wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fassade ist mit einem rund 10 cm starken Vollwärmeschutz ausgestattet. Das Dach wurde neu eingedeckt und gedämmt. Die Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung wird durch eine Solarthermieanlage unterstützt.

Den beiden großen Gartenflächen auf der Ost- und Westseite sind Sondernutzungsrechte zugunsten der Wohnung zugeordnet.

Ein großzügiger Kellerraum und ein Pkw-Stellplatz im Freien gehören ebenfalls zum Angebot.



Wir leben unsere Leidenschaft

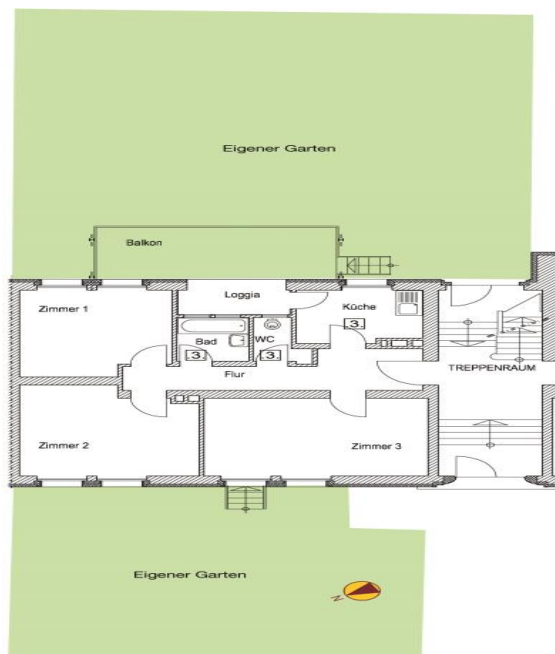
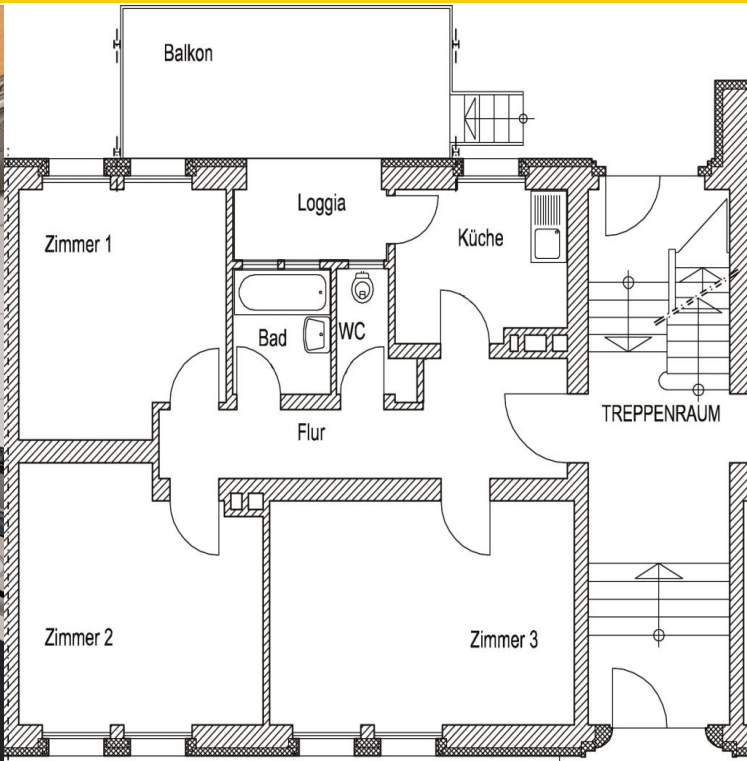


Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft



Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de