



Objektnummer 2774

Freiburg - EG-Hochparterre - Umfanglich renovierte 2-Zimmer mit 2 Loggien zzgl. Stellplatz

Eckdaten

Kaufpreis

339.000,00 €

Hausgeld

159,00 €

Courtagehinweis

Provisionsfrei, da direkt vom Eigentümer! inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	55,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	2,0
Anzahl der Wohneinheiten	32,0
Teilbar ab	55,0 m²
Baujahr	1956
Zustand	Modernisiert
Bad	Dusche, Fenster
Bodenart	Fliesen, Stein, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas, Solar
Stellplatzart	Freiplatz
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Nord
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	
Dachform	Satteldach

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.03.2030
Energiekennwert	65,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja

Objektbeschreibung

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

Lage

Der beliebte Stadtteil Stühlinger liegt mit seinen rund 18.200 Bewohnern auf der Westseite des Freiburger Hauptbahnhofs. Er gilt nicht zuletzt wegen seiner gründerzeitlich geprägten Atmosphäre und seiner hohen Durchdringung mit Gastronomie und Kleingewerbe als das Freiburger "Boheme-Viertel". Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte aller Art befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In den letzten Jahren wurden hier viele Häuser aufwendig saniert, so dass ganze Straßenzüge in neuem Glanz erscheinen.

Die gewachsenen Strukturen dieses historischen Stadtteils münden in das Freiburger Bahnhofsareal, das durch die völlige Neugestaltung in den vergangenen Jahren eine erhebliche Aufwertung erfahren hat. Die Anbindung an den ÖPNV ist vorzüglich. Drei der vier Freiburger Straßenbahnlinien führen durch den Stühlinger; Buslinien vervollständigen das Angebot. Haupt- und Busbahnhof liegen in unmittelbarer Reichweite, so dass der Stühlinger eigentlich der ideale Stadtteil für autofreies Wohnen ist.



Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung im EG-Hochparterre liegt im Herzen des Freiburger Stühlingers mit perfekter Infrastruktur.

Das 4-geschossige Mehrfamilienhaus, in welchem sich ausschließlich Zwei-/ und Dreizimmerwohnungen befinden, wurde im Jahre 2009 umfänglich renoviert.

Heute verfügt dieses Objekt nicht nur über ein neues Dach mit Dämmung, eine neue Heizungsanlage (Niederenergiebrennwerttherme) mit Solarthermie (Warmwassergewinnung durch Sonnenenergie) aus dem Renovierungsbaujahr, sondern auch über umfänglich renovierte Wohnungen.

Hier wurden nicht nur neue Bäder mit Fliesen und Sanitäreinrichtung hergestellt, neue Tapeten mit weisem Anstrich angebracht, neue Elektroinstallationen mit Neuverlegung aller Leitungen und neue Fliesen in der Küche eingebracht. Es wurde sogar der alte Estrichboden entfernt und auf einer Dämmlage ein neuer Estrich eingebracht. Alle Zimmertüren wurden gegen Neue ausgetauscht und zu guter Letzt ein neuer Eichenparkettboden verlegt.

Eben diese umfängliche Renovierungsarbeit des Innenbereiches geschieht nun auch mit dieser zum Verkauf stehenden Wohnung im EG Hochparterre, so dass Ihnen diese schöne Wohnung im Sommer 2025 zum Erstbezug zur Verfügung steht.

Zur Aufteilung:

Die Wohnung ist wirklich wunderbar aufgeteilt, denn beim Betreten gelangen Sie zunächst in den Garderobenbereich. Der Vorraum ist ein äußerst wertvoller Bereich, so müssen Sie nicht direkt ins Wohnzimmer treten, sondern können sich zunächst im Flur orientieren.

Durch die zusätzliche Türe gelangen Sie dann in den großzügigen Hauptwohnbereich, was für mehr Privatsphäre sorgt.

Das große Wohnzimmer bietet nicht nur viel Platz zum Entspannen, sondern hat auch einen direkten Zugang zur Küche, die sich rechts befindet. Von der Küche aus gelangt man zudem zur Loggia mit der Größe 2x2,5 m.

Auf der linken Seite befindet sich das Schlafzimmer, das mit einem en-suite Bad ausgestattet ist. Das sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Duschwanne 100 x 100 cm, Handwaschbecken, WC und verfügt über ein Waschmaschinenanschluß. Ungewöhnlich, jedoch außergewöhnlich angenehm ist, dass das Badezimmer über eine eigene Loggia verfügt.

Insgesamt ist die Aufteilung der Wohnung sehr durchdacht und bietet eine harmonische Verbindung zwischen den verschiedenen Wohnbereichen.



Ausstattung

*Renovierte 2-Zimmer Wohnung im EG-Hochparterre
Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluß und Zugang zur Loggia
Küche mit Zugang zur Loggia
Schlafzimmer mit Zugang ins Badezimmer
Großzügiger Wohn-/ Essbereich
Kellerabteil
zzgl. Pkw-Stellplatz zum Kaufpreis von 10.000,00 Euro*

Neue Ausstattung der Wohnung:

*Neuer Estrich auf Dämmlage
Neuer Eichenparkett
Neue Elektroinstallation
Neue Fliesen in Bad und Küche (Boden= Schieferoptik / Wände= Weiß Matt)
Neue Vliestapete mit weißem Farbanstrich
Neue Sanitärgegenstände Duschwanne 100x100cm, WC, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper*

Sonstiges

Eine Hochparterre-Wohnung hat Ihre Vorteile im Vergleich zu einer Wohnung im Erdgeschoss.

Lichtverhältnisse: Hochparterre-Wohnungen erhalten oft mehr Tageslicht als Erdgeschosswohnungen, da sie sich etwas höher befinden und weniger von der Umgebung abgeschattet werden.

Sichtschutz: In einer Hochparterre-Wohnung hat man in der Regel mehr Privatsphäre, da man nicht direkt auf Augenhöhe mit Passanten ist. Dies kann ein angenehmerer Wohnkomfort sein.

Luftzirkulation: Da Hochparterre-Wohnungen höher liegen, kann die Luftzirkulation oft besser sein, was zu einem angenehmeren Raumklima führt.

Weitere Vorteile sind die Sicherheitsaspekte und der geringe Geräuschpegel durch Fussgängerverkehr.