



Objektnummer 2859

Freiburg - 2 Zi. nahe Uniklinik , sofortbezug, energetisch saniert.

Eckdaten

Kaufpreis
Provision
Courtagehinweis

369.000,00 €
3,57% inkl. MwSt.

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer dar. Die Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. Alle Angaben sind ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem Auftraggeber im Alleinauftrag handeln, zur Verfügung gestellt worden sind. inkl. MwSt.

Wohnfläche 63,0 m²
Anzahl Zimmer 2,0
Teilbar ab 63,0 m²

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

Baujahr	1962
Zustand	Neuwertig
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.05.2036
Energiebedarf	135,00

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer besonders gesuchten Mikrolage des Freiburger Stühlingers. Das Universitätsklinikum liegt praktisch vor der Haustür und ist innerhalb weniger Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Für Beschäftigte des Klinikums, Angehörige medizinischer Berufe oder Menschen, die kurze Wege im Alltag schätzen, könnte die Lage kaum komfortabler sein. Das Besondere ist jedoch die Verbindung aus unmittelbarer Kliniknähe und überraschend ruhigem Wohnen. Die Wohnung liegt in einer angenehm geschützten Wohnstraße abseits der großen Verkehrsachsen. Der rückwärtige Balkon öffnet sich zum begrünten Innenhof und schafft einen privaten Rückzugsort, an dem die

zentrale Stadtlage kaum wahrnehmbar ist.

Auch der Freiburger Hauptbahnhof, die Innenstadt und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im direkten Umfeld.

Hier wohnt man nicht irgendwo im Stühlinger, sondern an einem Standort, der kurze Wege, urbane Lebensqualität und wohltuende Ruhe auf bemerkenswerte 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

Nur wenige Schritte vom Universitätsklinikum entfernt und dennoch angenehm ruhig gelegen, verbindet diese Wohnung drei Eigenschaften, die im Freiburger Stühlinger nur selten zusammenkommen: Eine außergewöhnlich zentrale Lage, ein geschütztes Wohngefühl in einem umfänglich renovierten und energetisch aufbereitetem Gebäude.

Die rund 63 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich acht Wohneinheiten. Sie präsentiert sich in einem außergewöhnlich gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Nicht nur die Einbauküche, sondern auch die Böden, das Badezimmer, die Fenster und die gesamte Ausstattung wurden sichtbar sorgsam behandelt und vermitteln bis heute ein ausgesprochen hochwertiges Gesamtbild. Der großzügige Wohnbereich wird durch die breite Fensterfront angenehm belichtet und bietet viel Raum für Wohnen und Essen. Helles Buchenparkett schafft eine warme, elegante Atmosphäre und setzt sich auch in den weiteren Wohnräumen fort. Die separate Küche ist mit einer modern gestalteten Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist und sich ebenfalls nahezu neuwertig präsentiert. Von hier aus gelangt man auf den zum begrünten Innenhof orientierten Balkon – ein ruhiger und geschützter Rückzugsort mitten in der Stadt.

Auch das Tageslichtbad wirkt bemerkenswert frisch und zeitgemäß. Die Kombination aus hellen Wandfliesen, dunklem Boden, Badewanne mit gläserner Duschabtrennung, wandhängendem WC und Handtuchheizkörper ergibt ein modernes und gepflegtes Gesamtbild.

Die Wohnung eignet sich gleichermaßen für den eigenen Einzug wie für eine langfristig attraktive Kapitalanlage.

Das Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten (2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen) wurde im Jahr 1962 erbaut wurde 2014 umfänglich renoviert und modernisiert.

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

Das Gebäude und die Wohnung wurden im Jahr 2014 umfangreich modernisiert und renoviert. Am Gebäude wurden ein ca. 20 cm Vollwärmeschutz angebracht, dreifach verglaste Fenster eingebaut und das Dach einschließlich Dämmung, Ziegeldeckung und Blecharbeiten erneuert.

Auch die Wohnung erhielt 2014 ihre heutige Ausstattung. Die Wohnräume wurden mit unempfindlichem Buchenparkett versehen, Küche und Badezimmer sind zeitlos gefliest. Sämtliche Bereiche präsentieren sich bis heute außergewöhnlich gepflegt und vermitteln den Eindruck, erst vor kurzer Zeit renoviert worden zu sein.

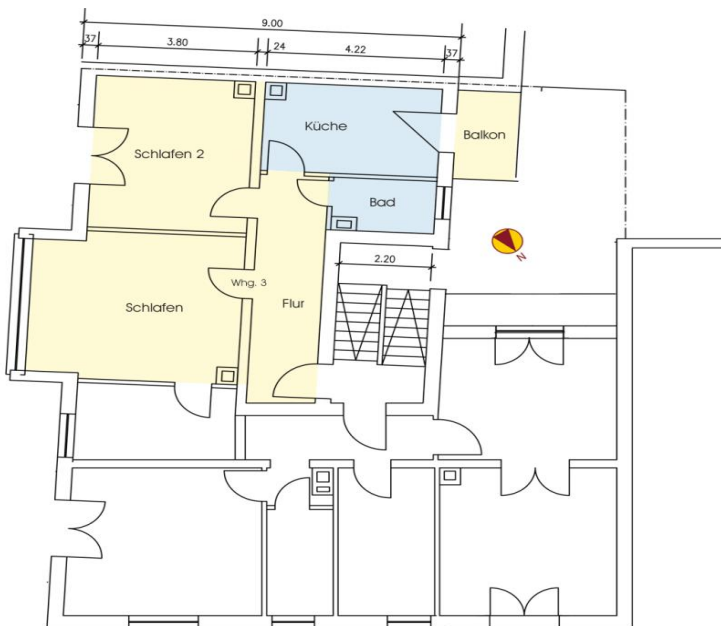
Die vollständig ausgestattete Einbauküche stammt ebenfalls aus dem Jahr 2014 und ist im Kaufpreis enthalten. Sie überzeugt durch klare Linien, großzügige Arbeitsflächen und einen nahezu neuwertigen Erhaltungszustand. Das Tageslichtbad wurde mit einer Badewanne, einer gläsernen Duschabtrennung, einem wandhängenden WC, einem Handtuchheizkörper und modernen Sanitärobjekten ausgestattet. Elektrisch bedienbare Rollläden ergänzen den Wohnkomfort. Heizung und Warmwasser werden über eine eigene Gastherme auf der Etage erzeugt. Dadurch erfolgt die Versorgung wohnungsbezogen und unabhängig. Die Raumtemperatur lässt sich über Thermostatventile individuell regulieren.

Der aktuelle Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse E aus. Ein nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2014 erstellter bedarfsorientierter Energieausweis wies die Energieeffizienzklasse B aus. Aufgrund der unterschiedlichen Ermittlungsmethoden sind beide Werte nicht unmittelbar miteinander vergleichbar.

Die Wohnung selbst ist sehr gut aufgeteilt und auch für eine WG Nutzung hervorragend geeignet. Im Keller befinden sich eine Waschmaschine und ein Trockner, die im Kaufpreis inbegriffen sind.



Wir leben unsere Leidenschaft



2 Zimmer Whg. im 1. OG (Whg. Nr. 3)
ca. 63 m² Wohnfläche
der Balkon fließt zu 1/2 in die Wohnfläche ein

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

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