

Objektnummer 2843

Freiburg - Einzigartig! 3-Zi. EG Altbauwhg., hohe Decken, Balkon, Garten, vermietet, in der Wiehre

Eckdaten

Kaufpreis	559.000,00 €
Hausgeld	197,00 €

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	78,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	3,0
Anzahl der Wohneinheiten	5,0
Teilbar ab	78,0 m²
Baujahr	1900
Bad	Wanne
Küche	Offen
Bodenart	Fliesen, Stein, Parkett
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Ost, Südwest
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	
Rolladen	
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.11.2029
Energiebedarf	117,30

Objektbeschreibung

Lage

Die Christoph-Mang-Straße 1 liegt in Freiburg-Wiehre – einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Die Wiehre steht für gewachsene Altbaustrukturen, grüne Straßenräume, kurze Wege und eine Wohnqualität, die seit Jahren stark nachgefragt ist.

Das Umfeld ist geprägt von historischen Mehrfamilienhäusern, eingewachsenen Gärten und einer ruhigen, dennoch urbanen Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Ärzte und der öffentliche Nahverkehr befinden sich im gut erreichbaren Umfeld. Auch die Nähe zur Innenstadt, zur Dreisam und zu den beliebten Freiburger Erholungsräumen macht die Lage besonders attraktiv.

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

Altbau, Garten, Substanz – eine seltene Erdgeschosswohnung in der Wiehre
Diese Wohnung bringt zusammen, was in Freiburg-Wiehre nur selten in dieser Form angeboten wird: Eine ca. 78 m² große Erdgeschosswohnung im Altbau um 1900, zwei eigene Privatgärten, Balkon, Stellplatz, Schuppen – und ein Haus, bei dem die großen Themen bereits angegangen wurden.

Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand. Besonders hervorzuheben sind das komplett erneuerte Dach inklusive Dämmung und der an Teilbereichen ausgeführte Vollwärmeschutz. Für einen Altbau dieser Zeit ist genau diese Kombination außergewöhnlich: historische Architektur bleibt erhalten, während die Gebäudehülle energetisch deutlich verbessert wurde. Auch Fenster wurden erneuert. Damit wurden wesentliche, kostenintensive Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum bereits umgesetzt.

Die Wohnung selbst besitzt genau den Charakter, den man in der Wiehre sucht: hohe Decken, klassische Kassetten Türen, profilierte Türrahmen, Holzböden, großzügige Fenster und ein Terrazzoboden in der Küche. Der perfekte Grundriss vereint Alltag und Atmosphäre in einem Fluss, Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, Küche, Diele, Bad, separates WC und Vorratsbereich.

Einen unbedingten Mehrwert liefern zwei eigene Privatgärten auf Vorder-/ und Rückseite der Wohnung und machen diese auch deshalb zu etwas Besonderem. Für Familien mit Kind, Gartenliebhaber, Menschen mit Wunsch nach Grün ist das ein echtes Alleinstellungsmerkmal in dieser Lage.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Jahreskaltmiete beträgt 11.520,00 EUR. Das Objekt überzeugt bereits heute durch die seltene Kombination aus Lage, Altbaucharakter, solider Substanz und privatem Außenraum – zugleich bietet die Vermietung langfristig stabiles Entwicklungspotenzial. Ein Angebot für Käufer, die nicht irgendeine Wohnung suchen, sondern ein werthaltiges Stück Wiehre.



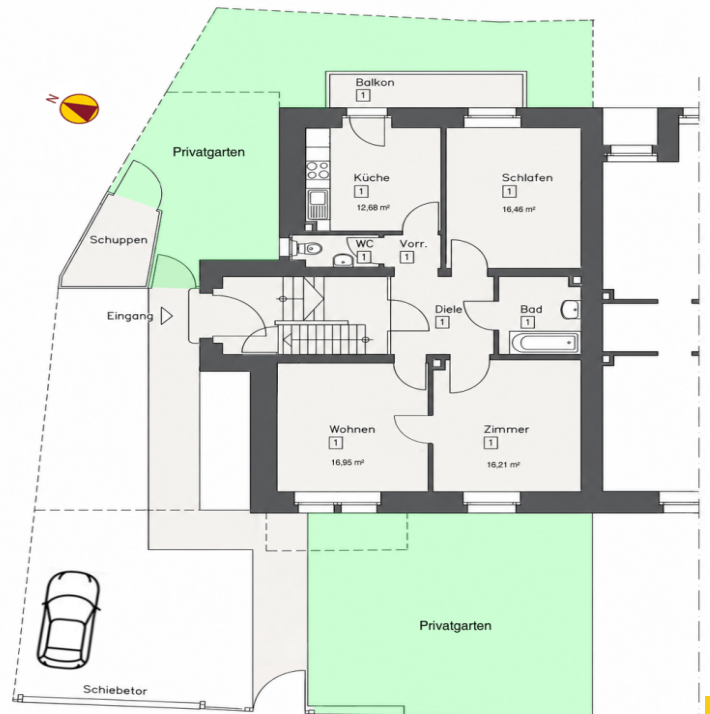
Ausstattung

- **Erdgeschosswohnung im Altbau um 1900**
- **ca. 78 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer zzgl. Küche, Diele, Bad, separates WC und Vorratsbereich**
- **zwei eigene Privatgärten auf Vorder- und Rückseite des Hauses**
- **Balkon**
- **Schuppen**
- **Kellerabteil**
- **PKW-Stellplatz auf dem Grundstück**
- **hohe Altbaudecken**
- **klassische weiße Kassettenüren**
- **profilierte Türrahmen**
- **Holzböden in Wohn-/ und Schlafräumen**
- **Terrazzoböden in der Küche**
- **Küche mit Essplatz und Blick/Bezug ins Grüne**
- **Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluß**
- **separates WC**
- **Gas-Etagenheizung**
- **Wohnung wurde vor rund acht Jahren renoviert**
- **Gebäude in sehr gepflegtem, modernisiertem Zustand**
- **Dach komplett erneuert inklusive Dämmung**
- **Teilbereiche der Fassade mit Vollwärmeschutz ausgeführt**
- **Fenster erneuert**
- **wesentliche kostenintensive Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum bereits umgesetzt**
- **aktuell vermietet, Jahreskaltmiete 11.520,00 EUR**
- **provisionsfrei für den Käufer**

Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 117,3 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse D, wesentlicher Energieträger Erdgas E, Baujahr Gebäude 1900, gültig bis 13.10.2029.



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