



Objektnummer 2786

## **Freiburg - FR-Stühlinger - Freie, 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](mailto:info@immobilien-sauer.de)



# Wir leben unsere Leidenschaft

<b>Wohnfläche</b>	<b>59,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>32,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>59,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1956</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Stein, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas, Solar</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nord</b>
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>

## Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.03.2030</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>65,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>

## Objektbeschreibung

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto: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 Aufteilung der Wohnung ist perfekt, die Ausstattung großartig!**

**Durch die Wohnungseingangstüre gelangen Sie zunächst in einen Flurbereich der Ihnen Platz für Ihre Garderobe bietet. Von hier aus erreichen Sie durch eine Türe in das großzügige, fast 24 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer das ebenso wie das Schlafzimmer mit neuem Eichenparkett belegt ist und durch seine Großzügigkeit nicht nur Platz zum Wohnen bietet, sondern zusätzlichen Raum für einen Essbereich bereithält.**

**Das Wohnzimmer grenzt an die daran anschließende Küche mit eigener Loggia, die nicht nur neu gefliest wird, sondern ebenso mit neuen Rohrleitungen versorgt wird.**

**Das ca. 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer besticht nicht nur durch seine Großzügigkeit sondern ebenso durch das angrenzende, neue en-suite Bad. Ausgestattet mit einer 1,0x1,0 m Komfort-Dusche, einem WaMa-Anschluss, WC und Handwaschbecken. Ungewöhnlich, jedoch außergewöhnlich angenehm ist, dass das Badezimmer ebenfalls über eine eigene Loggia verfügt.**

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

**Zusätzlich steht dieser Wohnung, die kurz vor Ihrer Fertigstellung steht, ein PKW Stellplatz, optional, zur Verfügung.**



## **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 Dämmelage  
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.*

