Wir leben unsere Leidenschaft

Objektnummer 2833

Freiburg - FR Unterwiehre - DG mit Maisonette-Potenzial & genehmigter Gaubenerweiterung

Eckdaten

Kaufpreis	***439.000,00 €***
Hausgeld	***229,00 €***

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

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

Online ansehen

Wohnfläche	*87,0 m²*
Dachbodenfläche	*1,0*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl der Wohneinheiten	*16,0*
Einliegerwohnung	*true*
Teilbar ab	*87,0 m²*
Baujahr	*1953*
Zustand	*Renovierungsbedürftig*
WG-Geeignet	
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Pellets*
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	*Ost*
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	*Keller*
Dachform	*Satteldach*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*18.08.2035*
Energiebedarf	*142,10*

Objektbeschreibung

Lage

Freiburg-Unterwiehre – Bauhaus-Quartier mit besonderem Charakter
Die Freiburger Unterwiehre zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Geprägt durch großzügige Bebauung der 30er- und 50er-Jahre, viel Abstand zwischen den Häusern und eingebettete Grünflächen, bietet dieses Quartier eine selten gewordene Wohnqualität.
Das Gebäudeensemble wurde 1953 im Bauhausstil errichtet – ursprünglich konzipiert für höher gestellte französische Offiziere. Die Architektur steht bis heute für klare Linien, Licht und Großzügigkeit.
Durch kontinuierliche Sanierungen und Modernisierungen hat sich das Viertel in den vergangenen Jahren zu einer der beliebtesten Adressen für:
• gut situierte Familien
• anspruchsvolle Eigennutzer
• Kapitalanleger mit Blick auf nachhaltige Lagequalität
Die Kombination aus Stadtnähe, gewachsener Struktur und ruhigem Wohnumfeld macht diese Adresse langfristig wertstabil.

Objektbeschreibung

Dachgeschoss mit Potenzial – Maisonette möglich – Handwerkerchance in Toplage
Zum Verkauf steht eine unrenovierte Dachgeschosswohnung in der Matthias-Erzberger-Straße 71 (Whg. Nr. 16).
Es handelt sich um eine Wohnung mit erheblicher Ausbaureserve im Dachspitz. In baugleichen Einheiten wurde bereits mehrfach eine Maisonette-Lösung realisiert – die Öffnung der Deckenfläche zur Erschließung des Dachspitzes ist baulich erprobt und vielfach umgesetzt worden.
Wichtig:
Ein separater Zugang über das Treppenhaus ist nicht möglich – die Erschließung erfolgt innerhalb der Wohnung. Die Deckenöffnung muss noch hergestellt werden.
Die bereits vorliegende Genehmigung zur Gaubenvergrößerung bietet zusätzlich enormes Potenzial zur Schaffung von:
• deutlich mehr Wohnfläche
• besserer Belichtung
• großzügigem Raumgefühl
Der große, neu angebaute Balkon mit ca. 15 m² (hälftige Anrechnung) erweitert den Wohnraum erheblich und schafft einen attraktiven Außenbereich mit Südausrichtung.
Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und wird am 28.02. bezugsfrei übergeben
Ideal für:
• den Handwerker
• den geschickten Eigennutzer
• den Projektentwickler im kleinen Rahmen
• Kapitalanleger mit Blick für Wertsteigerung
Hier entsteht durch Ausbau und Modernisierung ein überdurchschnittliches Wertpotenzial in einer der gefragtesten Freiburger Lagen.

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

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

Ausstattung

Solide Basis – starke Substanz – perfekte Grundlage für den Ausbau
• Neuer großzügiger Balkon ca. 6,00 m x 2,50 m
(Balkonfläche wird zu 50 % zur Wohnfläche angerechnet)
• Baugenehmigung zur Gaubenvergrößerung und -verbreiterung bereits vorhanden
? Nutzung ohne neuen Bauantrag möglich
• Ausbaureserve im Dachspitz (Maisonette realisierbar)
• Iso-Glas Kunststofffenster
• Vollwärmeschutz (10 cm)
• Neue Pelletheizung (Baujahr 2023)
• Wasch- und Trockenraum im Keller
• Fahrrad- und Müllplatz im Außenbereich
• Optionaler Stellplatz: 15.000 EUR
• PROVISIONSFREI

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

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