



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



Wir leben unsere Leidenschaft

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

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

Freiburg-Unterwieshre – Bauhaus-Quartier mit besonderem Charakter

Die Freiburger Unterwieshre 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



Wir leben unsere Leidenschaft

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