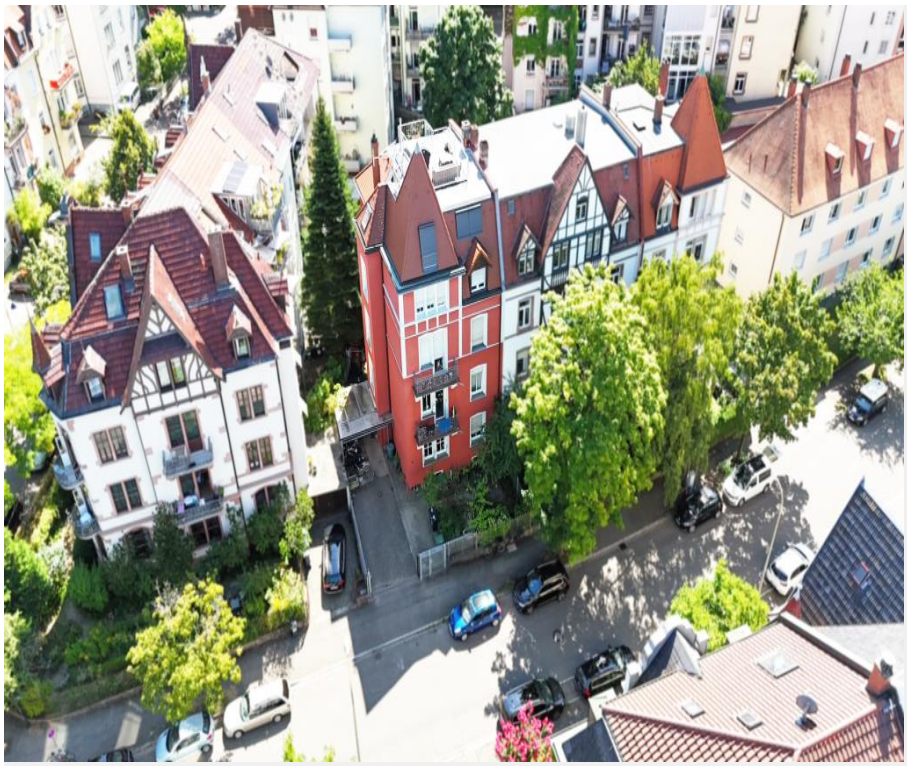
Wir leben unsere Leidenschaft







Objektnummer 2856

Freiburg - Freiburg Wiehre – Energetisch modernisierter Altbau, 3 Zimmer, zwei Balkone - Vermietet.

Eckdaten

Kaufpreis	*569.000,00 €*
Provision	*3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.*
Courtagehinweis	*Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrw dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrags stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer z Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. Alle Angaben s ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem A Alleinauftrag handeln, zur Verfügung gestellt worden sind. ink*

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	*79,0 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Gäste-WC	*1,0*
Anzahl Balkone	*2,0*
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl der Wohneinheiten	*5,0*
Teilbar ab	*79,0 m²*
Baujahr	*1900*
Bad	*Wanne*
Küche	*Offen*
Bodenart	*Fliesen, Stein, Parkett*
Heizungsart	*Etage*
Befeuerung	*Gas*
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	*Ost, West*
Unterkellert	*Keller*
Fahrradraum	
Rolladen	
Bauweise	*Massiv*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*18.11.2029*
Energiebedarf	*117,30*

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich in Freiburg-Wiehre, einer der begehrtesten und traditionsreichsten Wohnlagen der Stadt. Repräsentative Altbauten, gewachsene Straßenzüge, eingewachsene Gärten und ein lebendiges, zugleich angenehm ruhiges Wohnumfeld prägen den besonderen Charakter dieses Stadtteils.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind im näheren Umfeld gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht kurze Wege in die Freiburger Innenstadt und zu den weiteren Stadtteilen. Gleichzeitig bieten die Dreisam, der Sternwald und die umliegenden Grün- und Erholungsbereiche vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und eine naturnahe Freizeitgestaltung.

Die Wiehre zählt seit vielen Jahren zu den beständig nachgefragten Freiburger Wohnlagen. Die Verbindung aus historischer Architektur, urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität schafft ausgezeichnete Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit und nachhaltige Wertstabilität.

Objektbeschreibung

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung verbindet den unverwechselbaren Charakter eines Freiburger Altbaus mit einer umfassend renovierten und technisch modernisierten Ausstattung. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines um 1900 errichteten Mehrfamilienhauses und verfügt über rund 79 m² Wohnfläche sowie zwei Balkone.

Hohe Decken, klassische weiße Kassettentüren, profilierte Türrahmen und aufgearbeitete Holzdielen prägen die besondere Wohnatmosphäre. Der ausgewogene Grundriss umfasst drei nahezu gleichwertig nutzbare Zimmer, eine großzügige Wohnküche, eine zentral gelegene Diele, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Das Wohnzimmer öffnet sich zu einem kleinen Balkon, während die Wohnküche direkten Zugang zu einem langgestreckten, überdachten Balkon auf der begrünten Gebäuderückseite bietet.

Im Jahr 2015 wurde die Wohnung umfassend renoviert. Neben der Aufarbeitung der vorhandenen Dielen- und Terrazzoböden wurden das Badezimmer und das separate WC erneuert, die Elektrik innerhalb der Wohnung neu installiert sowie die Zuwasserleitungen für Küche, Bad und WC ausgetauscht. Darüber hinaus erhielt die Wohnung eine neue Gas-Etagenheizung. Ebenfalls 2015 wurden die Fenster erneuert und das Gebäude mit einem Vollwärmeschutz versehen. Im Jahr 2018 folgte die Erneuerung und Dämmung des Daches.

Die Wohnung ist seit Oktober 2015 vermietet und wird mit bestehendem Mietverhältnis veräußert. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 1.035 EUR. Das langjährig bestehende Mietverhältnis, der gepflegte Zustand und die nachhaltig gefragte Lage machen dieses Angebot insbesondere für langfristig orientierte Kapitalanleger interessant.

Ausstattung

Die rund 79 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines um 1900 errichteten Altbaus. Der durchdachte Grundriss umfasst drei gut proportionierte Zimmer, eine großzügige Wohnküche, eine Diele, ein Badezimmer sowie ein separates WC mit eigenem Handwaschbecken. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie: ein kleiner Balkon am Wohnzimmer sowie ein langgestreckter, überdachter Balkon mit Zugang von der Küche.

Im Zuge der Renovierung im Jahr 2015 wurden die vorhandenen Dielenböden geschliffen und versiegelt sowie die ursprünglichen Terrazzoböden in Küche und WC aufgearbeitet. Das Badezimmer wurde mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper ausgestattet. Die elektrischen Leitungen innerhalb der Wohnung sowie die Zuwasserleitungen, innerhalb der Wohnung, für Küche, Bad und WC wurden erneuert. Eine ebenfalls 2015 neu eingebaute Gas-Etagenheizung ermöglicht eine individuelle Wärmeversorgung. Holzfenster mit Isolierverglasung, eine sicherheits- und schallschutztechnisch aufgewertete Wohnungseingangstür sowie die erneuerte Balkonumrandung auf der Gebäuderückseite ergänzen die Ausstattung. Hohe Altbaudecken, klassische weiße Kassettentüren und profilierte Türrahmen bewahren den ursprünglichen Charakter der Wohnung. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzliche Abstellfläche. Das Gebäude erhielt 2015 einen Vollwärmeschutz und neue Fenster; 2018 wurde das Dach einschließlich Dämmung erneuert.



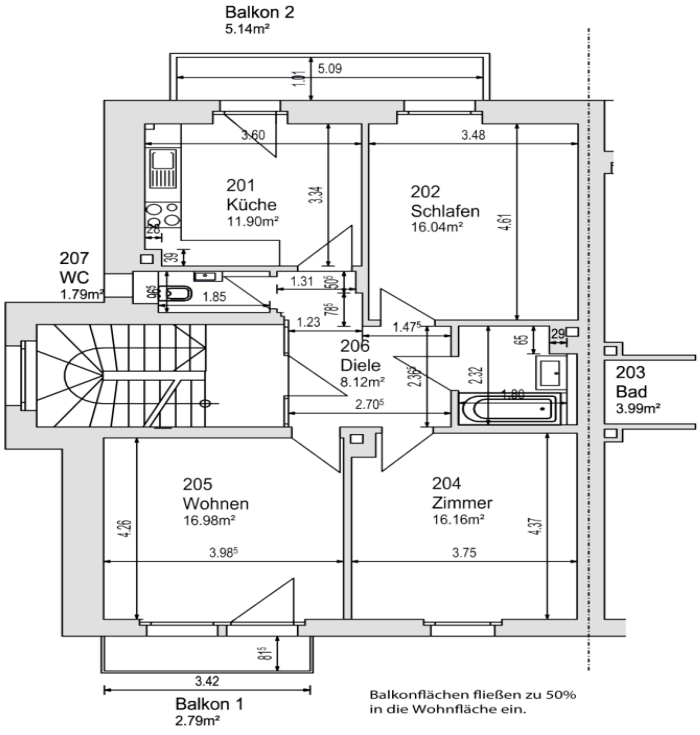


SAUER Wohnbau & Immobilien GmbH

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

Online ansehen