



Objektnummer 2783

**Freiburg - freiwerdende 3-Zi. Whg. mit Südost Terrasse, nahe
Kinderklinik - Provisionsfrei!**

Eckdaten

Wohnfläche	66,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	3,0
Anzahl der Wohneinheiten	5,0
Teilbar ab	66,0 m²
Baujahr	1958
Zustand	Gepflegt

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

Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche, Offen, Pantry
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Südost
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	
Dachform	Satteldach

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.02.2034
Energiebedarf	142,80

Objektbeschreibung

Lage

Der Stadtteil Stühlinger ist einer der beliebtesten Wohngegenden Freiburgs mit der besten Infrastruktur. Das Objekt liegt in zentraler Lage, direkt neben dem Universitätsklinikum mit einer sehr guten Innenstadt- und Bahnhoﬀsanbindung. Das Stadtzentrum ist zu Fuß und mit dem Fahrrad über die Stühlingerbrücke, die danebenliegende Wiwilibrücke oder durch die Unterführung zu erreichen.

Ob nun in Sinne der Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs oder eine hervorragende Restaurantkultur sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe gegeben. Die Wohnung selbst jedoch liegt in einer ruhigen Seitenstraße.



Wir leben unsere Leidenschaft

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit nur 5 Einheiten und steht Ihnen ab dem 01.08.2025 zur Verfügung.

Die schönen 3-Zimmer sind aktuell aufgeteilt in ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein neu gestaltetes Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie ein Esszimmer und offene Küche, integrierter mit einer hellen Küchenzeile. Besonders hervorzuheben ist das Herzstück, die gemütliche sichtgeschützte Südostterrasse im Innenhof als uneinsehbarer Bereich der zum Verweilen und Ausruhen einlädt.

Des Weiteren gehört zur Wohnung ein großer Kellerraum im Untergeschoss. An der Rückseite des Hauses befindet sich ein überdachter Fahrradabstellplatz. In den letzten Jahren wurden viele Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen an diesem Objekt umgesetzt. Von Vollwärmeschutz über ein neues Dach mit neuer Dämmung bis hin zu neuen Fenstern, Einzelthermen und neuer Außengestaltung ist dieses Objekt gut, energetisch ausgestattet. Die angesammelte gesamte Instandhaltungsrücklage der WEG beträgt zum 31.12.2024 ca. EUR 2.277,00 mit einer jährlichen Zuführung von 100,- Euro. Das monatliche Hausgeld (inkl. Müll und Kabelgebühr) beläuft sich auf EUR 189,-

Ausstattung

*Großzügiger Wohnbereich
Offener, helle Küchenbereich mit Küchenzeile
Große Südost Terrasse
Fliesenboden in Küche und Bad
Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC,
Waschmaschinenanschluss und einer Belüftung
Gas-Etagenheizung
Geräumiger Kellerabteil
Fahrradunterstand
2018 erneuerte Gasleitungen*



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

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

