SAUER Wohnbau & Immobilien GmbH

Wir leben unsere Leidenschaft







Objektnummer 2884

Freiburg - Helle 3 Zimmer, großzügiges Wohnen auf ca. 102 m², Balkone, Aufzug, Effizienz "A"

Eckdaten

Kaufpreis	***619.000,00 €***
Hausgeld	***327,00 €***
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. inkl. MwSt.***

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	*102,0 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Balkone	*2,0*
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	*3,0*
Teilbar ab	*102,0 m²*
Baujahr	*1960*
Zustand	*Gepflegt*
Bad	*Wanne, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas, Solar*
Fahrstuhl	*Personen*
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	*Nordwest, Südost*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*30.09.2035*
Energiekennwert	*42,80 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*

Objektbeschreibung

Lage

Die Dreikönigstraße liegt im stadtnahen Teil der Freiburger Wiehre, einem der traditionsreichen und gefragten Wohnquartiere Freiburgs. Die gewachsene Bebauung mit ihren charakteristischen Altbauten, begrünten Straßen und einer guten Infrastruktur prägt den besonderen Charakter dieses Stadtteils.
Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre Nähe zur Freiburger Altstadt und zur Dreisam aus. Das Schwabentor und die östliche Altstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Zugleich bieten die Dreisam mit ihren Uferwegen sowie der nahegelegene Sternwald vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen.
Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist komfortabel. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die Stadtbahnhaltestellen Brauerei Ganter und Schwabentorbrücke der Linie 1 sind auf kurzen Wegen erreichbar und bieten direkte Verbindungen in die Innenstadt sowie in Richtung Littenweiler.
Die besondere Qualität dieser Wohnlage liegt in der Verbindung aus innerstädtischer Nähe, gewachsener Nachbarschaft und unmittelbarer Erreichbarkeit der Natur. Eine Umgebung, in der sich viele Wege des täglichen Lebens bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen lassen

Objektbeschreibung

In der Dreikönigstraße, im gewachsenen Wohnumfeld der Freiburger Wiehre, befindet sich diese großzügig geschnittene Dreizimmerwohnung mit separater Wohnküche und rund 102 m² Wohnfläche.
Das Mehrfamilienhaus wurde 2013 umfassend energetisch modernisiert. Zu den Maßnahmen gehörten die Erneuerung des Daches einschließlich Wärmedämmung und Blechverwahrungen, die Dämmung der Außenfassade, die Erneuerung der Heizungsanlage mit solarthermischer Unterstützung sowie umfangreiche Arbeiten an der technischen Gebäudeausstattung. Die Qualität dieser Maßnahmen zeigt sich auch in der Energieeffizienzklasse A mit einem Energieverbrauch von lediglich 42,8 kWh/(m²·a).
Die Wohnung selbst wurde ebenfalls umfangreich modernisiert. Die ursprünglichen Massivparkettböden in den Wohnräumen und im Flur blieben erhalten. Küche und Badezimmer wurden neu ausgestattet, die Sanitäreinrichtungen einschließlich der Verrohrung erneuert und in Flur und Badezimmer Deckeneinbaustrahler integriert.
Die Raumaufteilung ist großzügig und klar gegliedert. Zwei Zimmer mit rund 26 und 23 m² sind über eine breite Doppelflügeltür miteinander verbunden. Sie lassen sich als zusammenhängender Wohn- und Essbereich nutzen, bieten aber ebenso die Möglichkeit einer getrennten Verwendung. Große Fensterflächen und der unmittelbare Zugang zum Südwestbalkon ergänzen diesen Wohnbereich. Ein weiteres Zimmer mit rund 18 m² eignet sich als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Die separate Wohnküche mit rund 13,5 m² bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Die vorhandene Einbauküche mit weißen Fronten und Arbeitsflächen in Holzoptik ist vollständig ausgestattet. Backofen, Kochfeld und eine Waschmaschinen-Trocknerkombination sind in die Küchenzeile integriert. Von hier aus besteht Zugang zum überdachten Nordostbalkon.
Das modernisierte Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch mit Unterschrank, ein wandhängendes WC sowie einen Handtuchheizkörper. Weiße Wandfliesen und anthrazitfarbene Bodenfliesen bestimmen die zurückhaltende Gestaltung.
Ein Aufzug erschließt die Wohnebenen des Hauses. Dessen Erneuerung ist vorgesehen. Die hierfür anfallende Sonderumlage von 12.000 EUR ist bei der Findung des Kaufpreises von 619.000 EUR bereits berücksichtigt.
Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung, den beiden Balkonen und der umfassend modernisierten Gebäudesubstanz bietet die Wohnung gute Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Besonders interessant ist sie für Menschen, die sich räumlich verändern möchten, dabei aber weder auf großzügige Wohnverhältnisse noch auf den Komfort ihres bisherigen Zuhauses verzichten wollen.
Die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, kulturellen Angeboten und in die Freiburger Innenstadt ermöglichen einen Alltag, in dem vieles bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Ein Wohnumfeld, das die Annehmlichkeiten des Stadtlebens mit der Nähe zur Natur verbindet.

Ausstattung

• Ca. 102 m² Wohnfläche
• Drei großzügig geschnittene Zimmer
• Separate Wohnküche mit ca. 13,5 m²
• Zwei durch eine breite Doppelflügeltür verbundene Wohnräume mit ca. 26 und 23 m²
• Original-Massivparkett in den Wohnräumen und im Flur
• Zwei Balkone mit Südwest- und Nordostausrichtung
• Vollständig ausgestattete Einbauküche mit weißen Fronten
Backofen, Kochfeld und integrierte Wasch-Trocknerkombination
• Modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne
• Waschtisch mit Unterschrank, wandhängendes WC und Handtuchheizkörper
• Erneuerte Sanitärgegenstände und Verrohrung
• Weiße Wandfliesen und anthrazitfarbene Bodenfliesen
• Deckeneinbaustrahler im Flur und Badezimmer
• Aufzug vorhanden, Erneuerung vorgesehen

Gebäude – energetische Modernisierung 2013
• Energieeffizienzklasse A
• Energieverbrauch 42,8 kWh/(m²·a)
• Wärmedämmverbundsystem an der Außenfassade, ca. 180 mm
• Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Wärmedämmung und Blechverwahrungen
• Erneuerung der Heizungsanlage mit Brennwerttechnik
• Solarthermische Anlage zur Heizungsunterstützung
• Zentrale Warmwasserbereitung
• Erneuerung gemeinschaftlicher Elektroinstallationen
• Modernisierung des Treppenhauses und der Beleuchtung

Kaufpreis:
Der Kaufpreis beträgt 619.000 EUR. Zu berücksichtigen ist, dass der Käufer eine zu erwartende Sonderumlage an die WEG, in Höhe von ca. 12.000 EUR für die vorgesehene Aufzugserneuerung einzuplanen hat.

SAUER Wohnbau & Immobilien GmbH

Wir leben unsere Leidenschaft









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

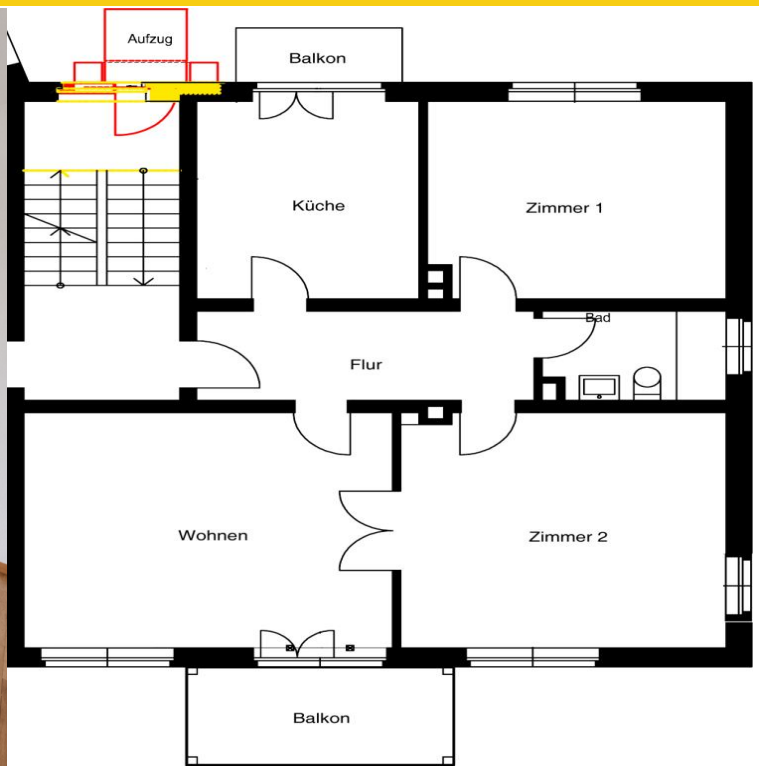
Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen

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