



Wir leben unsere Leidenschaft



Objektnummer 2809

Freiburg - Reihenmittelhaus mit Privatgarten, Stellplätzen und Einliegerwohnung in der Wiehre

Eckdaten

Kaufpreis

1.450.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Courtagehinweis

Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt. Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 50%). basieren auf den Informationen des Auftraggebers. inkl. MwSt.

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	224,0 m²
Grundstücksfläche	319,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	7,0
Anzahl der Wohneinheiten	2,0
Teilbar ab	224,0 m²
Baujahr	1981
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas, Dezentrales Warmwasser
Stellplatzart	Freiplatz,
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	West
Rolladen	
Dachform	Satteldach
Dachboden	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	16.02.2035
Energiebedarf	80,95

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

Dieses attraktive Haus liegt in einer der besten Wohngegenden Freiburgs, konkret im begehrten Holbeinviertel im Stadtteil Wiehre. Das Holbeinviertel wird regelmäßig als eines der elegantesten und wertstabilsten Wohnquartiere Freiburgs bezeichnet – geprägt von stilvollen Altbauensembles, ruhigen Straßen und dennoch zentraler Anbindung.

Die Wiehre selbst zählt zu den traditionsreichsten und begehrtesten Stadtteilen Freiburgs. Sie liegt südlich der Altstadt, eingebettet zwischen der Dreisam und dem Sternwald, mit fußläufiger Nähe zum Stadtzentrum. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Wochenmärkte sowie vielfältige Angebote zur Nahversorgung sind gut erreichbar. Für Erholung und Naturgenuss bieten sich der Lorettoberg und der Sternwald in direkter Nähe an.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus) sind in nächster Nähe verfügbar, und mit dem Fahrrad oder der Straßenbahn am erreichen Sie die Innenstadt in wenigen Minuten.

Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im Umfeld und machen die Lage auch für Familien sehr attraktiv.

Diese Lage verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – ein Idealstandort für Menschen, die Ruhe und zentrale Erreichbarkeit vereinen möchten.

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

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Reihennittelhaus in absolut bevorzugter Lage mit hochwertiger Substanz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten! Auf rund 186 m² Wohnfläche erstreckt sich das Haus über drei Ebenen und bietet zusätzlich eine eigenständige Einliegerwohnung. Wesentlich mehr Fläche ist zur Wohnnutzung u.a. im Dachgeschoss ausgebaut und beträgt insgesamt 224 m².

Die Raumaufteilung überzeugt mit klarer Logik.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein gemütlicher, heller Wohnbereich mit funktionalem Kachelofen, ein direkter Zugang zur Terrasse mit Blick ins Grüne, eine Küche mit EBK und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer mit jeweils einem Zugang zum Balkon, ein komfortables Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, einem separatem WC mit direktem Zugang ins Bad sowie viel Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie beispielsweise ein Büro. Im Dachgeschoss lassen sichtbare Holzbalken, eine offene Galerie, zwei weitere Zimmer und ein zusätzlicher Balkon den Raum besonders attraktiv erscheinen.

Die im Souterrain gelegene Einliegerwohnung bietet ein eigenes Bad, eine Küche und einen privaten Außenbereich – optimal für die Nutzung als Mietwohnung oder für Familien mit multigenerationalem Wohnen.

Eine Garage, ein Carport-Stellplatz und weitere Stellmöglichkeiten vervollständigen dieses vielseitige Angebot.

Der gepflegte Zustand des Hauses, moderne Standards, eine klare Struktur sowie die auf Wunsch mögliche Übergabe ohne Inventar (bis auf die Küche) sprechen für eine rasche und flexible Nutzung. Die Immobilie ist spätestens zum 31. Dezember 2025 verfügbar.



Wir leben unsere Leidenschaft

Ausstattung

Gebäude & Technik

Baujahr: 1981, Modernisiert 2017

Zustand: gepflegt, regelmäßig instand gehalten

Energiekennwert: ca. 80,95 kWh/(m²·a) (Energieeffizienzklasse C) gültig bis 16.02.2035

Heizung: Gaszentralheizung

Aufteilung & Räume

Gesamt: ca. 224 m² Wohnfläche (Nähere Erläuterung zur Wohnfläche siehe unter Sonstige)

Hauptgebäude über drei Ebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Separater Wohneinheit im Souterrain mit eigener Terrasse, Küche und Bad

7,5 Zimmer insgesamt (inkl. Einliegerwohnung)

Zwei Bäder (im Hauptgebäude sowie separat in der Einliegerwohnung)

Sichtbalken, offene Galeriebereiche, Balkone und Terrassen sorgen für wohnliche Atmosphäre

Außenbereiche & Stellplätze

Terrasse mit Blick ins Grüne, Eigengartenflächen

Garage + Carport-Stellplätze + weitere Außenstellplätze

Laufende Kosten 2025

Grundsteuer: ca. 990 EUR/Jahr

Strom: ca. 100 EUR/Monat

Gas (inkl. Einliegerwohnung): ca. 160 EUR/Monat

Holz für Kachelofen: ca. 500 EUR/Jahr

Gebäudeversicherung: ca. 610 EUR/Jahr

Sonstiges

Die im Exposé angegebene "Wohnfläche" gibt die aktuell als Wohnraum ausgebaute und genutzte Fläche wieder.

In den Plänen des Architekten wurden Räume zum Beispiel als Hobbyraum, Speicher oder Abstellkammer bezeichnet, die heute der Wohnnutzung zuzuordnen sind.

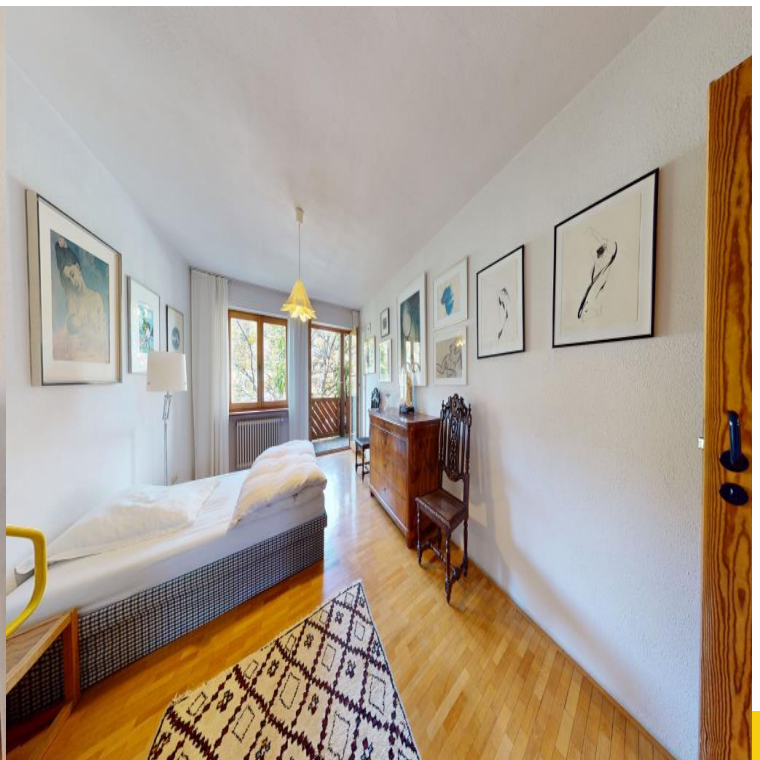
Die vom Architekten angegebene Wohnfläche, entsprechend seiner Planung, weist eine Wohnfläche von 185,83 m² aus und eine Nutzfläche von 80 m². Diese Nutzflächen beinhalten auch die heute zu Wohnzwecken verwendeten Räume. Die Begründung des Architekten lässt sich aus der GFZ herleiten.

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



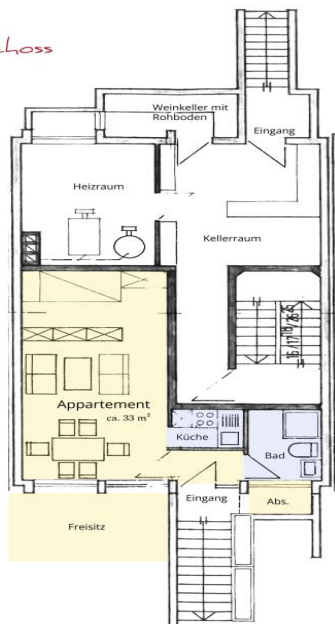
Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

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

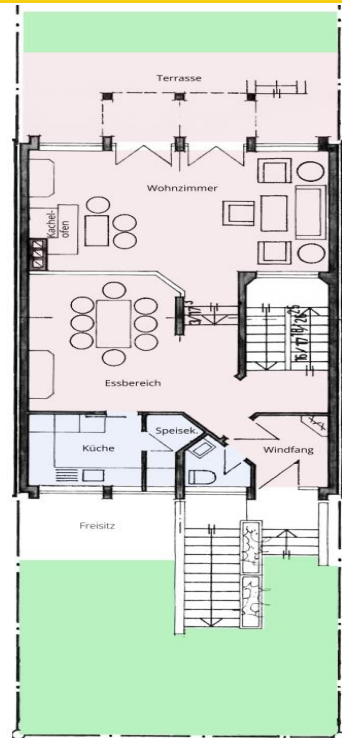


Wir leben unsere Leidenschaft

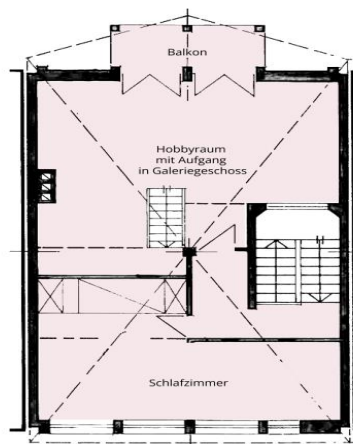
Kellergeschoss



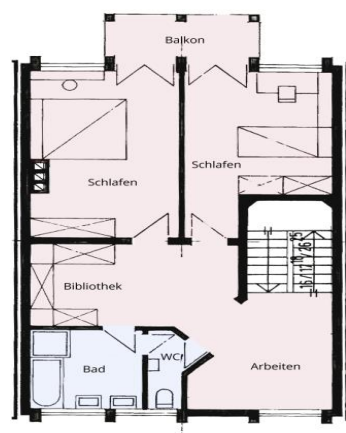
Erdgeschoss



Dachgeschoss mit
Galerie



Obergeschoss



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

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