



Objektnummer 2874

Freiburg - Über den Dächern der Wiehre – Freie 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Dachterrassen

Eckdaten

Kaufpreis	359.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.
Courtagehinweis	Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. inkl. MwSt.
Wohnfläche	66,0 m ²
Anzahl Zimmer	3,0
Teilbar ab	66,0 m ²
Baujahr	1974

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

Bad	Wanne
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Ost, West

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.09.2036
Energiekennwert	160,72 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja

Objektbeschreibung

Lage

Die Freiburger Wiehre gehört zu den beliebtesten und traditionsreichsten Wohnlagen der Stadt. Charakteristisch sind die gewachsene Bebauung, die von gepflegten Altbauten geprägten Straßenzüge sowie die unmittelbare Nähe zu den grünen Höhen des Sternwalds. Hier verbinden sich urbanes Leben, ein anspruchsvolles Wohnumfeld und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung auf besonders angenehme Weise.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants und verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich ebenso im näheren Umfeld wie Schulen und Kindergärten. Die Freiburger Innenstadt ist gut erreichbar, während die nahe gelegene Dreisam und die Spazierwege des Sternwalds zu Freizeitaktivitäten im Grünen einladen.

Die Lage verbindet damit die Vorzüge eines etablierten Freiburger Wohnquartiers mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität.

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

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit rund 66 m² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten. Ihre angenehme Raumaufteilung, die charakteristischen Dachschrägen und insbesondere die schönen Außenbereiche verleihen ihr einen ganz eigenen Wohncharakter.

Über das gepflegte Treppenhaus erreicht man die oberste Wohnebene. Die Wohnung empfängt ihre Besucher mit freundlichen, hellen Räumen und einer warmen Wohnatmosphäre, die durch das durchgehend harmonische Zusammenspiel von Holzparkett und weißen Wandflächen geprägt wird.

Den Mittelpunkt bildet der großzügig wirkende Wohnbereich mit seiner breiten Fensterfront und dem Zugang zum Außenbereich. Von hier eröffnen sich reizvolle Ausblicke über die Dächer der umliegenden Häuser bis zu den bewaldeten Höhen der Wiehre. Die Dachterrassen erweitern den Wohnraum auf besonders angenehme Weise und schaffen private Rückzugsmöglichkeiten unter freiem Himmel.

Zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Die separate Küche mit Einbauküche sowie das Badezimmer vervollständigen die gut durchdachte Raumaufteilung.

Auch die Eigentümergemeinschaft widmet sich der nachhaltigen Pflege und Werterhaltung des Gebäudes. Für die vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Balkone, steht eine über die vergangenen Jahre aufgebaute Erhaltungsrücklage zur Verfügung. Bereits länger bestehende Rissbildungen im Treppenhaus wurden fachlich untersucht und über Jahre beobachtet. Dabei wurden keine fortschreitenden Bewegungen festgestellt; eine Beeinträchtigung der Standsicherheit wurde gutachterlich nicht festgestellt. Die entsprechenden Oberflächen können im Rahmen künftiger Renovierungsmaßnahmen wiederhergestellt werden. Die Wohnung bietet damit eine attraktive Kombination aus angenehmem Wohnen im Dachgeschoss, vielseitig nutzbaren Räumen und einer der gefragtesten Wohnlagen Freiburgs



Wir leben unsere Leidenschaft

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine zeitlose, freundliche Ausstattung.

In den Wohn- und Schlafräumen ist helles Mosaikparkett verlegt, das mit den weißen Wandflächen und den teilweise vorhandenen Dachschrägen ein harmonisches Gesamtbild schafft. Die Raumzuschnitte ermöglichen unterschiedliche Möblierungsvarianten und eine individuelle Nutzung.

Der Wohnbereich verfügt über eine großzügige Fensterfront mit Zugang zum Außenbereich. Die hellen Fensterrahmen und die weiteren Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet einen eigenständigen, funktionalen Bereich innerhalb der Wohnung.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne einschließlich gläserner Duschabtrennung, einem Waschtisch und einem wandhängenden WC ausgestattet. Weiße Wandfliesen und ein dunkel gefliester Boden unterstreichen die klare, zeitlose Gestaltung.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen die Dachterrassen, die mit ihren Ausblicken über die Nachbarbebauung und auf die umliegenden Höhen einen besonderen Mehrwert bieten. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine zentrale Erdgasheizung mit einem Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2015.

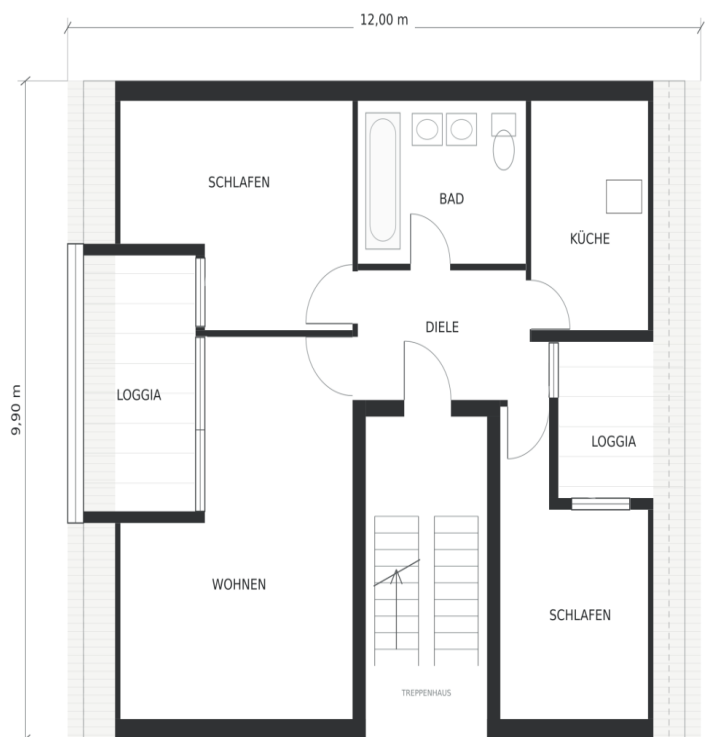


Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

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