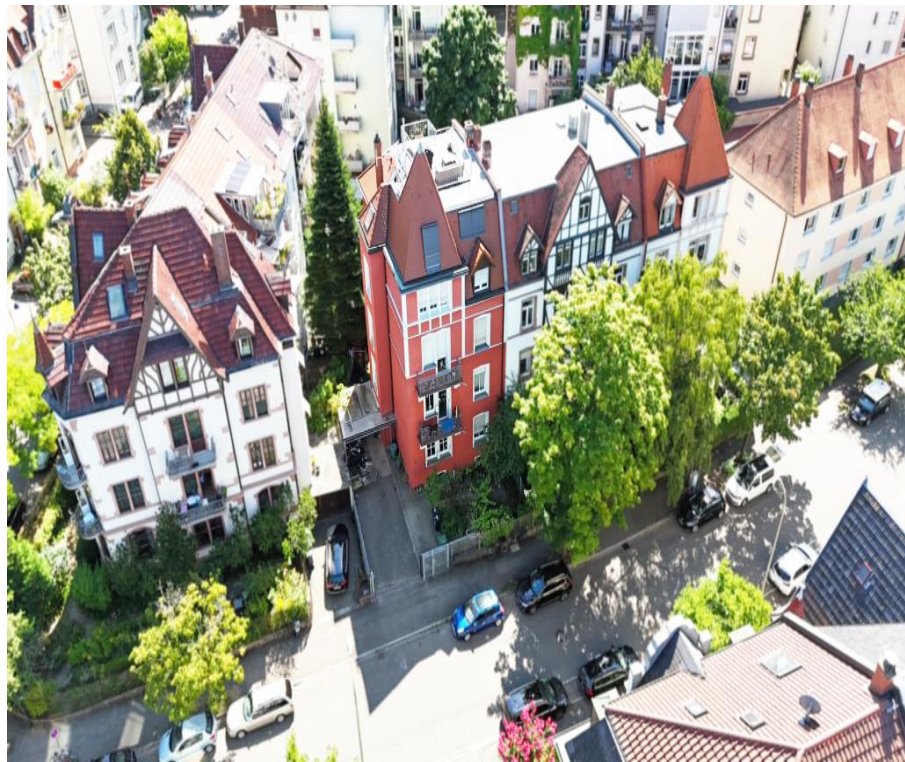




Objektnummer 2853

Freiburg - Vermietete 3-Zi. im 3.OG mit Balkon inkl. Stellplatz in der Wiehre

Eckdaten

Kaufpreis
Hausgeld

480.000,00 €
164,00 €

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	80,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	3,0
Anzahl der Wohneinheiten	5,0
Teilbar ab	80,0 m²
Baujahr	1900
Bad	Wanne
Bodenart	Fliesen, Stein, Parkett
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Ost
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	
Rolladen	
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.11.2029
Energiebedarf	117,30

Objektbeschreibung

Lage

Die Christoph-Mang-Straße 1 liegt in Freiburg-Wiehre – einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Die Wiehre steht für gewachsene Altbaustrukturen, grüne Straßenräume, kurze Wege und eine Wohnqualität, die seit Jahren stark nachgefragt ist. Das Umfeld ist geprägt von historischen Mehrfamilienhäusern, eingewachsenen Gärten und einer ruhigen, dennoch urbanen Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Ärzte und der öffentliche Nahverkehr befinden sich im gut erreichbaren Umfeld. Auch die Nähe zur Innenstadt, zur Dreisam und zu den beliebten Freiburger Erholungsräumen macht die Lage besonders attraktiv.

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

Altbau – eine seltene Obergeschosswohnung in der Wiehre

Diese Wohnung bringt zusammen, was in Freiburg-Wiehre nur selten in dieser Form angeboten wird: Eine ca. 80 m² große Obergeschosswohnung im Altbau um 1900, Balkon, Stellplatz.

Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand. Besonders hervorzuheben sind das komplett erneuerte Dach inklusive Dämmung und der an Teilbereichen ausgeführte Vollwärmeschutz. Für einen Altbau dieser Zeit ist genau diese Kombination außergewöhnlich: historische Architektur bleibt erhalten, während die Gebäudehülle energetisch deutlich verbessert wurde. Auch Fenster wurden erneuert. Damit wurden wesentliche, kostenintensive Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum bereits umgesetzt.

Die Wohnung selbst besitzt genau den Charakter, den man in der Wiehre sucht: hohe Decken, klassische Kassettentüren, profilierte Türrahmen, Holzböden, großzügige Fenster und ein Terrazzoboden in der Küche. Der perfekte Grundriss vereint Alltag und Atmosphäre in einem Fluss, Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, Küche, Diele, Bad, separates WC und Vorratsbereich.

Die Wohnung ist seit März 2001 vermietet. Die Kaltmiete beträgt 773,73 Euro.

Zum Zeitpunkt der Aufteilung hatte das heutige Mietverhältnis bereits bestand, weshalb die Mieterin einen Schutz entsprechend § 577 ff BGB durch den Gesetzgeber genießt.

(Schutz zur Kündigung auf Eigenbedarf nicht vor Ablauf des 5. Jahres nach Auflassung) Gerne informieren wir Sie genauer über diese Besonderheit im persönlichen Gespräch.

Das Objekt überzeugt bereits heute durch die seltene Kombination aus Lage, Altbaucharakter, solider Substanz und privatem Außenraum – zugleich bietet die Vermietung langfristig stabiles Entwicklungspotenzial. Ein Angebot für Käufer, die nicht irgendeine Wohnung suchen, sondern ein werthaltiges Stück Wiehre.

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

Ausstattung

- 3. Obergeschosswohnung im Altbau um 1900
- ca. 80 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer zzgl. Küche, Diele, Bad, separates WC und Vorratsbereich
- Balkon schmal und überdacht
- Kellerabteil
- PKW-Stellplatz
- hohe Altbaudecken
- klassische weiße Kassetten Türen
- profilierte Türrahmen
- Holzböden in Wohn-/ und Schlafräumen
- Terrazzoboden in der Küche
- Küche mit Essplatz und Blick/Bezug ins Grüne
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluß
- Separates WC
- Gas-Etagenheizung
- Wohnung wurde vor rund acht Jahren renoviert
- Gebäude in sehr gepflegtem, modernisiertem Zustand
- Dach komplett erneuert inklusive Dämmung
- Teilbereiche der Fassade mit Vollwärmeschutz ausgeführt
- Fenster erneuert
- wesentliche kostenintensive Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum bereits umgesetzt
- aktuell vermietet, Jahreskaltmiete 9.284,76 Euro
- provisionsfrei für den Käufer

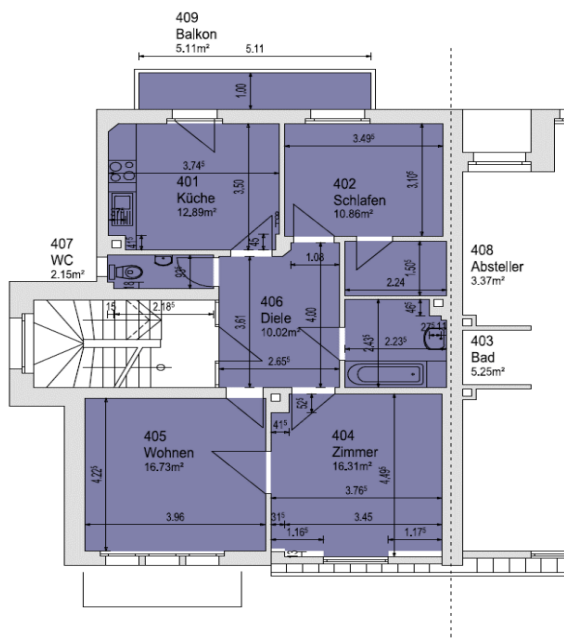
Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 117,3 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse D, wesentlicher Energieträger Erdgas E, Baujahr Gebäude 1900, gültig bis 13.10.2029.

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