

Exposé

Dachgeschosswohnung in Freiburg im Breisgau

**Aussicht, Natur und Design: exquisite 3-Zimmer
Dachgeschosswohnung in Freiburg St. Georgen**



Objekt-Nr. OM-324253

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Wunderlich

79111 Freiburg im Breisgau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,27 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	377 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 2 1/2-geschossigen Gebäude mit solider Bausubstanz und erstreckt sich über das komplette Dachgeschoss. Das Mehrfamilienhaus umfasst nur 6 Wohneinheiten mit einer angenehmen Hausgemeinschaft.

Die Wohnung selbst wurde in 2016/17 umfassend saniert und umgebaut:

- 3-fach verglaste Fenster
- neue Dach- und Wanddämmung auf Neubau Standard
- hochwertige Fußböden,
- neue Elektrik,
- neue Heizkörper und teilweise Fußbodenheizung
- neue Sanitärinstallationen

Diese Wohnung bietet in Reinkultur das, was Dachgeschosswohnungen auszeichnen sollte:

- lichtdurchflutete Räume (dank großflächiger Giebelverglasung und vieler Dachflächenfenster),
- Raumhöhe bis zum First (ca. 3,6m)
- zusätzliches größeres Raumangebot unter der Schräge, das bei der Wohnflächenberechnung nach DIN kaum berücksichtigt wird
- das Privileg niemanden mehr über sich zu haben.

Das Raumangebot umfasst mit gut 88qm:

- sehr großzügiger Wohn/Essbereich mit vorgelagertem Balkon und freiem Blick über die Stadt
- offener Küchenbereich mit angrenzender Waschküche und Vorratsraum
- kleines Studio als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer
- separates WC
- großzügiges Schlafzimmer mit vorgelagertem Südbalkon und angrenzendem
- Badezimmer mit Wanne, ebenerdiger Dusche und Bidet

Ausstattung

-2 Balkone mit Nord- und Südausrichtung für die optimale Nutzung je nach Tageszeit und Jahreszeit

-Designheizkörper (überdimensioniert, bereit für Wärmepumpenheizung), Fußbodenheizung in Bad und Gäste WC

- Erlesene Fußböden (Fliesen, Granit und Massivholzparkett)
- Klimaanlage
- hochwertige Einbauküche
- eigene Satellitenempfangsanlage sowie Glasfaseranschluss (in wenigen Monaten)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zur Wohnung gehört

- ein Kellerabteil, ca. 10qm
- ein Stellplatz in der Doppelgarage

Das Hausgeld beträgt derzeit 377€.

Von der derzeitigen Rücklage der Eigentümergemeinschaft entfallen ca. 16.000€ auf die Wohnung.

Nach dem in 2018 erstellten Energieverbrauchsausweis benötigt das gesamte Gebäude 152kWh pro Jahr und qm. Der Energieverbrauch der Wohnung selbst beträgt nach der Sanierung jedoch nur einen Bruchteil davon. In den kommenden Wochen wird nun auch das gesamte Gebäude mit einem Vollwärmeschutz versehen zusammen mit ergänzenden Maßnahmen an der Fassade, womit mindestens die Energieeffizienzklasse C für das gesamte Objekt erreicht werden wird. Die damit verbundenen Sonderzahlungen bleiben dem Käufer jedoch erspart.

Lage

Am Fuße des Schönberg in absolut ruhiger Umgebung mit herrlichem Blick auf das Rheintal, die Stadt, Kaiserstuhl und die Berge des Schwarzwaldes - in kaum 100m vom Haus beginnt das reizvolle Landschaftsschutzgebiet am Schönberg, das zu vielfältigen Spaziergängen einlädt. Andererseits ist man nach 7 Minuten Fußweg an der Haltestelle Innsbrucker Straße (Vauban), von wo mit Tram und Bus die Freiburger Innenstadt, der Hauptbahnhof und das Industriegebiet Haid erreicht werden. Alle wichtige Infrastruktur für den täglichen Bedarf in der Nähe findet man in Vauban und im Ortskern von St. Georgen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

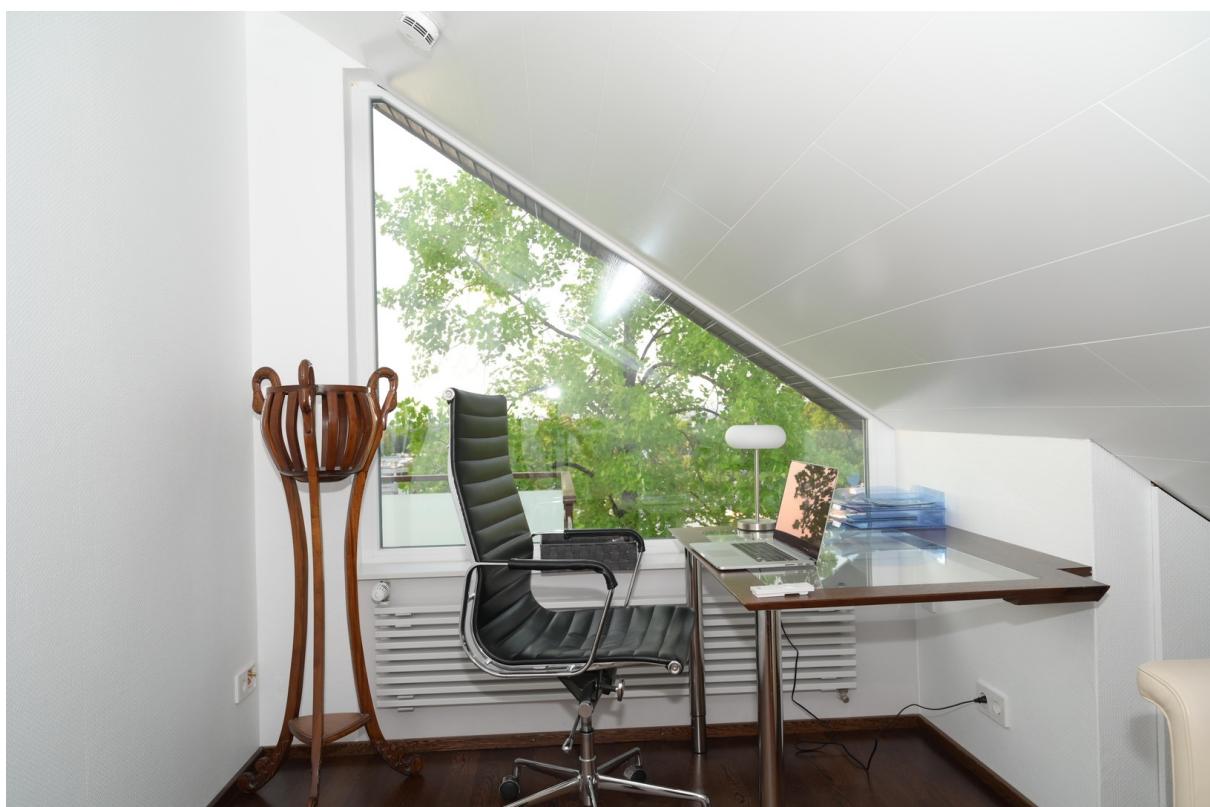


Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Gäste-/Arbeits-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-/Arbeits-/Kinderzimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad, Schauinslandblick



Bad

Exposé - Galerie

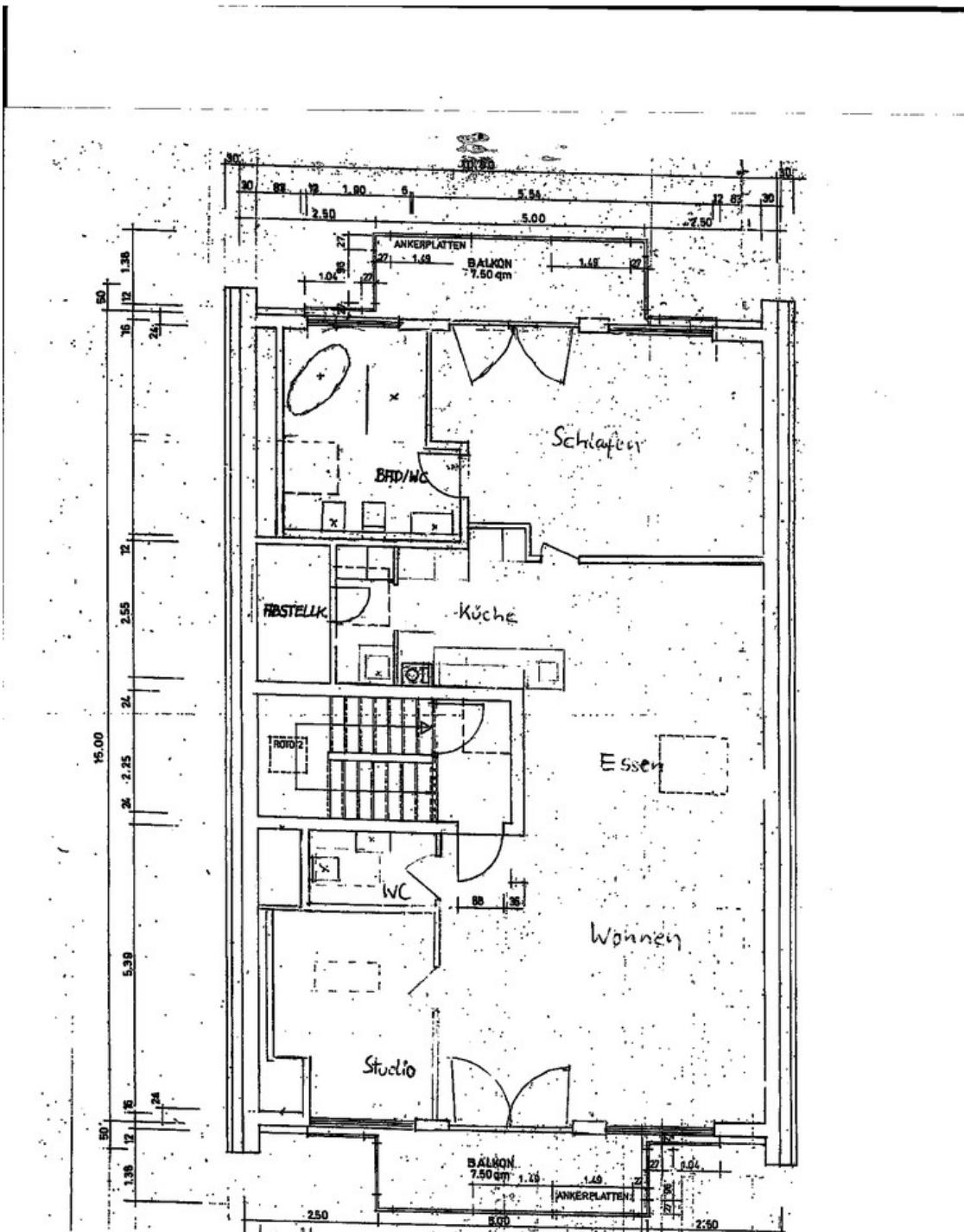


Bad



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Wohn-/Grundfläche

	Wohnfläche	Grundfläche
Büro, Gast, Kind		
	6,09	11,05
WC		
	1,63	2,25
Wohnen, Essen		
Wohnen	23,48	30,01
Essen	17,99	24,18
Küche		
	6,68	6,68
Waschküche, Abstellraum		
	2,90	6,14
Schlafen		
	15,31	20,05
Bad		
	7,18	10,19
Balkons		
	7,63	15,26
Gesamt	88,27	125,81