

Exposé

Erdgeschosswohnung in freiburg

**Wohnen & Arbeiten wie im Urlaub - mit Gartenparadies,
Außenküche & Raum für Ihre Ideen**



Objekt-Nr. **OM-373065**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Medina

79114 freiburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	280 €	Garagen	1
Mietsicherheit	6.450 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung in Freiburg vereint hochwertiges Wohnen mit einem einzigartigen Gartenambiente und separaten 1,5 Zimmer Gewerberäumen - die flexibel nutzbar sind. Der durchdachte Grundriss, helle Räume und edle Ausstattung sorgen für ein modernes Wohngefühl mit hohem Komfort. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten mit Obstbäumen, überdachter Terrasse, Steinhütte mit Sommerküche sowie Grillplatz mit Steinofen und Räucherkammer – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung ist zugänglich über das Treppenhaus oder über einen eigenen Eingang mit Gartentor, einen gemütlichen Kamin, eine voll ausgestattete Küche und ein modernes Bad mit Doppelwaschbecken sowie bodengleicher Dusche.

Ein ca. 35 m² großer zusätzlicher Raum (zugänglich über den Garten/Terrasse) gehört zu der Wohnung – ideal als Büro, Hobbyraum, Gästeapartment, Fitnessstudio oder für gewerbliche Nutzung. Küchenanschlüsse sowie Toilette mit Duschköglichkeit sind zusätzlich vorhanden.

Ausstattung

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung ca 90qm mit durchdachtem Grundriss

- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Kamin
- Fest installierte Klimaanlage
- Teilweise Fußbodenheizung, Schlafzimmer mit Parkettboden
- Moderne Einbauküche mit großzügigem Kühlschrank
- Möbliertes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche & Doppelwaschbecken
- Überdachte Terrasse mit Blick in den Garten
- Großer Garten mit Obstbäumen (Feigen, Apfel u. a.) exklusiv nur zu dieser Wohnung zugehörig
- Steinhütte mit Außenküche, Grillplatz mit Steinofen & Räucherkammer
- zusätzlich ca 35 m² großer Außenraum: flexibel nutzbar als Büro, Gästezimmer, Fitnessraum, Gewerbefläche mit eigener Toilette
- Eigener Eingang mit Gartenzugang
- Optional kann eine abschließbare Garage angemietet werden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 01.03. bezugsfrei. Einzug spätestens zum 01.05. gewünscht.

- Haustiere nach Vereinbarung
- Ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen mit Sinn für Gartenkultur und gehobenes Wohnen

Langfristiges Mietverhältnis wird bevorzugt

Bitte bewerben Sie sich ausschließlich mit folgenden Angaben:

- Beruf
- monatliches Einkommen
- Anzahl der einziehenden Personen
- positive SCHUFA-Auskunft
- Keine Jobcenter Anfragen

Nur vollständig eingereichte Anfragen können berücksichtigt werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer grünen Wohnlage in Freiburg mit hervorragender Anbindung und bester Infrastruktur.

- Straßenbahnhaltestelle: ca. 2 Gehminuten
- Innenstadt: ca. 12 Minuten mit der Tram / 10 Minuten mit dem Auto
- Bahnhof: ca. 10 Minuten mit der Tram / 6 Minuten mit dem Auto
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants: in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Dreisam-Ufer: nur 2 Minuten zu Fuß – perfekt zum Spazieren, Joggen oder Radfahren
- Dietenbachpark: ca. 3 Gehminuten entfernt, mit großem See, Spazierwegen, Spielplätzen und Freizeitangebot
- Grundschule & Kindergarten: etwa 1,5 km entfernt

Diese Lage vereint urbanes Leben mit naturnaher Erholung – ideal für alle, die Lebensqualität und kurze Wege schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Ansicht auf Außenküche



Ansicht vom Garten auf Büro

Exposé - Galerie



Ansicht zum Eingangstor



Büro / Hobbyraum / Gewerberäume

Exposé - Galerie



Steinofen & Räucherammer



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Bad



Flur mit Kamin

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche



Klimagerät im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



Schlafzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro