

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Freiburg

Idyllisches Mini-Hinterhaus in Toplage Freiburg-Wiehre



Objekt-Nr. OM-394926

Loft, Studio, Atelier

Verkauf: **284.000 €**

79102 Freiburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,50 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	107 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das kleine Hinterhäuschen ist eine seltene Oase mitten in der Wiehre: ruhig und doch zentral gelegen, mit einer überdachten Terrasse und einem uneinsehbaren Gärtchen, zu dem ein Sondernutzungsrecht besteht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großer, offener Wohnraum mit einer vollwertigen Einbauküche, ein zeitgemäßes Duschbad, ein praktischer kleiner Vorraum, in dem die Waschmaschine Platz findet sowie der Flur mit Echtholztreppe ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss befindet sich eine Kammer (mögliches Schlafzimmer) mit Blick auf die Dächer der Wiehre – an der niedrigsten Stelle beträgt die Raumhöhe 1,71 m, an der höchsten 2,02 m, weshalb dieser Raum nach gesetzlicher Vorschrift nicht in die Wohnflächenberechnung einfließt. Dieser Raum hat eine Grundfläche von ca. 9 qm.

Zusätzlich gehört ein kleines Kellerabteil im Vorderhaus dazu.

Dieses Hinterhäuschen ist ein liebevoll gestalteter Rückzugsort mitten in der Stadt, der mit seiner Ruhe und seinem ganz eigenen Flair besticht.

Ausstattung

Alle Daten im Überblick

- Wohnfläche: 41,5 m² (Terrasse zu 0,5 einberechnet)
- Zusätzlich praktische Dachkammer im 1. OG (ca. 9 m² Grundfläche/NICHT in der DIN-Wohnfläche enthalten!) – ideal als Schlafzimmer, Büro o.ä. für Personen bis ca. 1,80 m Körpergröße
- Eigentliche Wohnfläche somit ca. 50 qm
- Kernsaniert 2012: Neue Dächer (Flach- & Satteldach), neue Elektrik, Feinputz, Laminatböden, Einbauküche, Duschbad, Echtholztreppe
- Moderne Nachtspeicherheizung (2024) mit sehr moderatem Verbrauch
- Komplett eingerichtete Einbauküche (Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühlschrank)
- Elektrisches Velux-Oberlicht mit Regensensor
- Gegensprechanlage
- Flachdach mit hervorragendem Potenzial für eine PV-Anlage
- Kleiner Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)
- Kleines Kellerabteil im Vorderhaus (Sondernutzungsrecht)
- Niedriges Hausgeld, da nicht in der WEG des Vorderhauses
- Bezugsfrei

Energie

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Nachtspeicherheizung (Baujahr 2024). Der durchschnittliche Stromverbrauch (Heizung + Haushalt) liegt bei ca. 5.600 kWh pro Jahr. Das Flachdach bietet hervorragendes Potenzial für eine eigene PV-Anlage, im Vorraum lässt sich problemlos ein Speicher aufstellen. Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht für Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m² keine Pflicht, einen Energieausweis (weder Verbrauchsausweis noch Bedarfsausweis) bei Verkauf oder Vermietung vorzulegen. Die Verbrauchszahlen der letzten drei Jahre sind für Interessenten selbstverständlich einsehbar.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

1A-Lage in Wiehre: 5 Minuten zur Altstadt, Dreisam, Supermärkte – alles fußläufig erreichbar. Trotz zentraler Lage sehr ruhig durch die Hinterhaus-Position.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Vorgelagerte Terrasse



Flur im Eingangsbereich



Blick in den Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Blick Richtung Flur



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Elektrisches Oberlicht

Exposé - Galerie



Aufgang zur Kammer

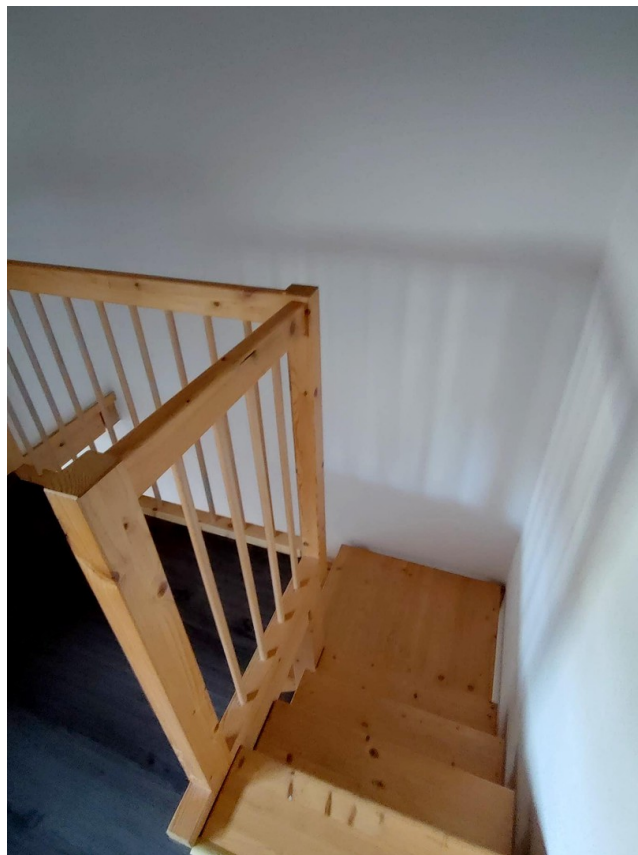


Kammer im 1. OG

Exposé - Galerie



Kammer im 1. OG



Blick Richtung Treppe

Exposé - Galerie



Blick aus der Kammer



Blick aus der Kammer

Exposé - Galerie



Blick aus dem Vorraum



Bad

Exposé - Galerie

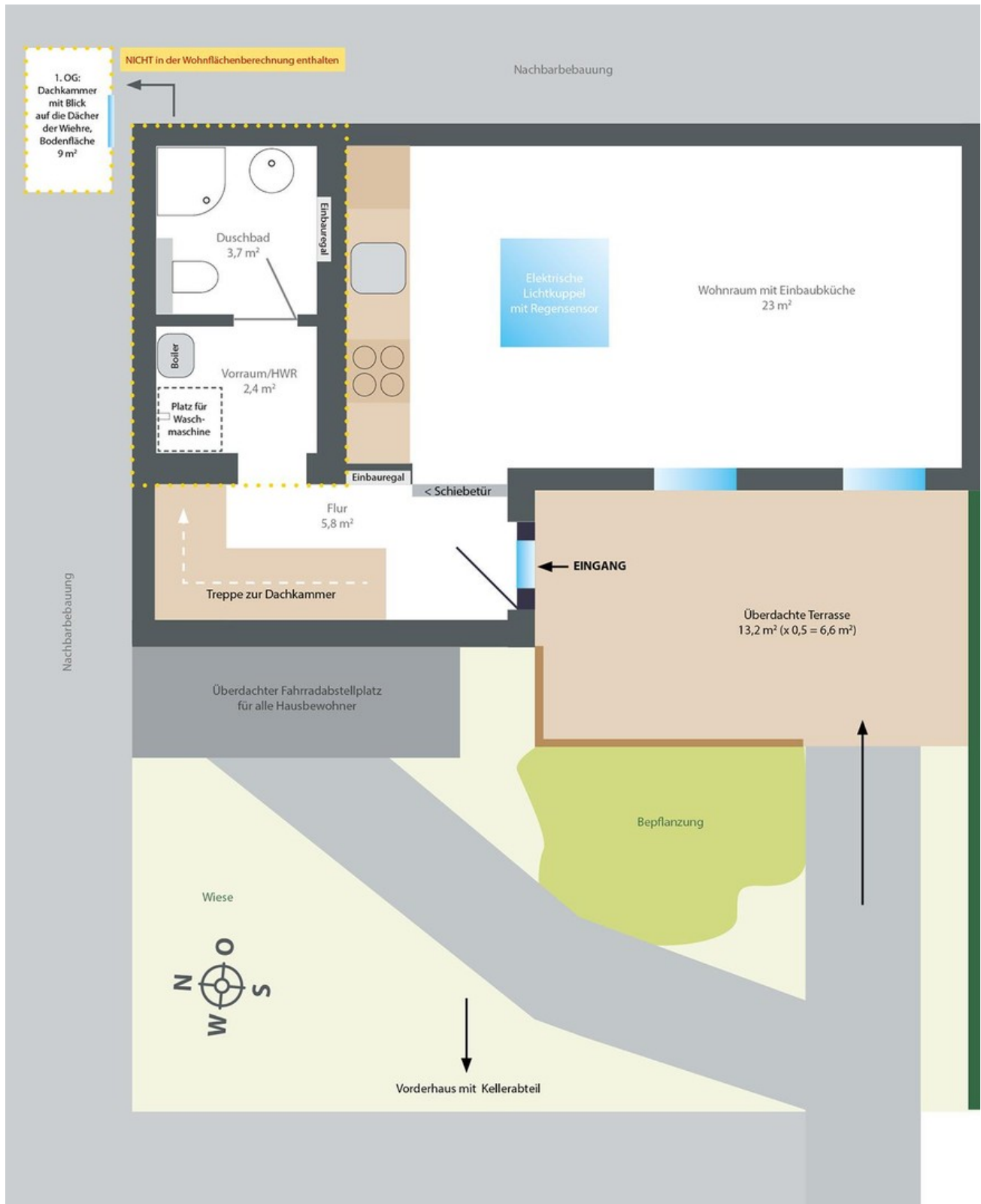


Bad



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss