

# Exposé

## Wohnung in Freiberg

**Helle 4½-Zimmer-Wohnung (ca. 101 m<sup>2</sup>) mit Terrasse + Garage \*PROVISIONSFREI\***



Objekt-Nr. OM-424083

### Wohnung

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:  
Privatverkauf

71691 Freiberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                       |              |                |
|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1969                  | Zustand      | modernisiert   |
| Etagen        | 1                     | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer        | 4,50                  | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche    | 101,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 1. OG          |
| Energieträger | Gas                   | Garagen      | 1              |
| Hausgeld mtl. | 397 €                 | Stellplätze  | 1              |
| Übernahme     | sofort                | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf ohne Provision - Bitte keine Makleranfragen!

Helle, offene Wohnung mit Dachterrasse in ruhiger Lage

Wir verkaufen unsere helle, großzügige 4½-Zimmer-Wohnung aus privater Hand. Die ca. 101 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt ruhig im 1. Obergeschoss eines gepflegten 4 Parteienhauses und bietet eine sonnige Dachterrasse sowie eine Garage.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit seiner sonnigen Fensterfront, die für eine freundliche und einladende Atmosphäre sorgt. Direkt angrenzend liegt die separate Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Nolte-Einbauküche sowie Miele- und Neff-Geräten – funktional und stilvoll zugleich.

Ein echtes Highlight ist die große Dachterrasse in Südausrichtung. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für entspannte Nachmittage, gesellige Abende oder einfach zum Sonne tanken oder sogar für Ihr eigenes Kräuter- und Gemüsebeet.

Praktisch und flexibel: Vom Flur aus gelangen Sie in einen offenen Arbeitsbereich, perfekt für Homeoffice oder kreative Projekte. Die vorhandenen Büromöbel inklusive höhenverstellbarem Schreibtisch und Einbauschrank können auf Wunsch ohne Mehrkosten übernommen werden.

Drei weitere Zimmer bieten Raum für individuelle Nutzung – ob Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit Regendusche, Waschtisch mit Unterschrank und WC.

Abgerundet wird das Angebot durch einen ca. 10 m<sup>2</sup> großen Kellerraum sowie eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz (im Preis enthalten).

Energieausweis:

Baujahr Gebäude: 1969, Baujahr Wärmeerzeuger: 2002, Energieträger: Erdgas, Energiebedarf: 124,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), Effizienzklasse: D, Gültig bis 09.12.2035

430.000 € (provisionsfrei), im Kaufpreis sind enthalten:

- Garage & Stellplatz
- Nolte Einbauküche
- Kellerraum
- Ohne Maklergebühren da Privatverkauf

Hausgeld ca. 397 € monatlich (inkl. Heizkosten, Kaltwasser, Versicherungen etc. und 46€ davon geht in die Instandhaltungsrücklage)

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Nachricht mit ein paar Angaben zur Person. Besichtigungen nach Absprache möglich.

## Ausstattung

### HIGHLIGHTS

- ✓ Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit lichtdurchfluteter Fensterfront
- ✓ Sonnige Dachterrasse in Südausrichtung – Ihr privater Outdoor-Bereich
- ✓ Moderne Ausstattung für ein zeitgemäßes Wohngefühl
- ✓ Durchdachte Aufteilung mit integriertem Arbeitsbereich (ideal für Home Office)
- ✓ Ruhige Lage in einem kleinen Wohnblock – ideal zum Entspannen

- ✓ Kurze Wege: Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof bequem zu Fuß erreichbar
- ✓ Garage mit Stellplatz direkt davor (im Kaufpreis enthalten)
- ✓ Großzügiger Kellerraum für extra Stauraum
- ✓ Sofort bezugsfertig – nur kleine Arbeiten wie Streichen erforderlich

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche

## Lage

Ruhige Lage mit bester Anbindung:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend im Stadtteil Freiberg Beiingen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Alles für den Alltag ist schnell erreichbar: Geschäfte, Wochenmarkt (mittwochs und samstags), Bahnhof in ca. 8 Minuten zu Fuß, Autobahnanschluss in ca. 7 Minuten. Freiberg bietet rund 16.000 Einwohnern moderne Infrastruktur, kulturelle Angebote und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in landschaftlich reizvoller Lage. Ein Standort, der Ruhe und Lebensqualität mit optimaler Mobilität verbindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 124,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Arbeitsbereich

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1

# Exposé - Grundrisse

Offen, hell und einladend - wohnen auf 101m<sup>2</sup>



Grundriss