

Exposé

Wohnung in Freiburg im Breisgau

***Erstbezug nach Sanierung* Helle 3 Zi.-Whg mit neuer
EBK und Balkon**



Objekt-Nr. OM-431798

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Gottenheimer Str. 3
79112 Freiburg im Breisgau
Baden-Württemberg
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	80,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Sofort bezugsfrei****

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt auf ca. 80 m² Wohnfläche mit einer durchdachten Raumaufteilung und moderner Ausstattung auf gehobenem Niveau.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum großen, voll überdachten Ostbalkon. Hier genießen Sie die Morgensonne bei einem entspannten Frühstück – die frischen Brötchen erhalten Sie bequem beim Bäcker nur zwei Häuser weiter.

Die hochwertige, neue Einbauküche mit großzügiger Kochinsel lässt keine Wünsche offen. Sie ist ausgestattet mit:

- Induktionskochfeld
- Heißluftbackofen
- Mikrowelle
- Kühl-/Gefrierkombination
- Spülmaschine
- zahlreichen Schubladen und Stauraumlösungen

Eine separate Abstellkammer bietet zusätzlichen praktischen Stauraum.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung – ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Tageslichtbad überzeugt mit:

- großzügigem Waschtisch
- Badewanne mit Regendusche
- modernen Armaturen
- zuschaltbarer elektrischer Fußbodenheizung

Ausstattung & Gebäude

Die Wohnung wurde Anfang 2026 umfassend kernsaniert und präsentiert sich im Erstbezug. Hochwertiger Vinylboden, glatt gespachtelte Wände sowie eine moderne, geschmackvolle Gestaltung schaffen ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Parteien in zentraler Lage von Freiburg-Waltershofen.

Zur Wohnung gehören:

- eigenes, abschließbares Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- gemeinschaftlicher Kinderwagenraum
- gemeinschaftliche Waschküche --> Waschmaschinenanschluss ebenfalls im Badezimmer möglich

Die Miete für den Außenstellplatz beträgt 40 € monatlich.

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 1.150 €
 - Küche: 60€
 - Kellerabteil: 40€
 - Nebenkostenvorauszahlung: 200 €
- Außenstellplatz: 40 €
- > Warmmiete (inkl. Stellplatz) 1.490

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Freiburg-Waltershofen. Waltershofen liegt im Westen Freiburgs am Tuniberg und ist gut an das ÖPNV-Netz von Freiburg angeschlossen.

Bushaltestelle, Grundschule, Kindergarten sowie Bäcker, Metzger und Apotheke sind in weniger als 5 Gehminuten erreichbar. Seit 2025 gibt es außerdem in Waltershofen zusätzlich ein Vollsortiment Lebensmittelladen Beckesepp in lauf nähe. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten finden Sie ca. 6km entfernt in Umkirch und Opfingen.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Ostbalkon

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

