

Exposé

Wohnung in Freiburg

Provisionsfreie 2-Zi-Whg in der Unterwieshre mit Lorettoberg-Blick & TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-450179

Wohnung

Verkauf: **318.000 €**

Ansprechpartner:
Privat

79100 Freiburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979
Zimmer	2,00
Wohnfläche	53,00 m ²
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt

Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei!

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch helle Räume, eine praktische Aufteilung und eine solide Ausstattung – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

* Highlights *

- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Fest zugeordneter Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten
- Eigenes Kellerabteil
- Aufzug im Haus
- Balkon mit Loggia-Charakter: Genießen Sie den Blick ins Grüne Richtung Lorettoberg
- Fahrradraum im Erdgeschoss
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Gartennutzung (Gesamteigentum)

* Wohnkomfort & Ausstattung *

Die Wohnung verfügt über zwei helle Zimmer mit einer durchdachten Raumaufteilung. Der separate Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung im Alltag. Ein eigener Waschmaschinenanschluss im Badezimmer erhöht den Wohnkomfort deutlich. Die Böden sind mit gepflegtem Laminat und Vinyl ausgelegt.

* Gebäude & Gemeinschaft *

Die Wohnanlage wird professionell verwaltet und durch Hausmeister sowie Reinigungskräfte regelmäßig gepflegt.

Eine stabile Eigentümergemeinschaft mit 36 Einheiten sorgt für eine solide Instandhaltungsstruktur und Rücklagenbasis.

* Modernisierungen & Zustand *

- Sanierung Außenfassade 2018
- Fenstersanierung 2019 (Kunststoff und 3-fach verglast)
- Sanierung Tiefgarage 2019

* Zukunft & Energie *

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Gas-Zentralheizung. Ein Anschluss an das Freiburger Fernwärmenetz ist perspektivisch vorgesehen – die Eigentümergemeinschaft hat ihr Interesse bereits offiziell beschlossen.

Die Wohnung ist seit 2023 zu 680 € kalt vermietet — sofortige Mieteinnahmen ab Übergabe

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Wichtiger Hinweis für Interessenten:

Um die Privatsphäre der Mieterin zu schützen, bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder eines Eigenkapitalnachweises vereinbart werden können.

Lage

In einer der begehrtesten Lagen Freiburgs (Merzhauser Straße / Unterwiehre) erwartet Sie diese sonnige Wohnung, die durch ihre exzellente Anbindung und den herrlichen Blick ins Grüne besticht. Die Unterwiehre zählt zu den wertstabilsten Vierteln Freiburgs. In wenigen Minuten erreichen Sie das Vauban-Quartier, die Uniklinik oder die Innenstadt (mit Straßenbahnlinie 3 direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite in 7 Min. am Bertoldsbrunnen).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

