

Exposé

Wohnung in Freiburg

Licht. Ruhe. Natur. Exklusive 5-Zimmer-Wohnung in bester Vauban-Lage



Objekt-Nr. OM-470061

Wohnung

Verkauf: **899.000 €**

79100 Freiburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	130,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es gibt Wohnungen mit viel Fläche. Und es gibt Wohnungen, in denen einfach alles zusammenpasst.

Diese großzügige Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten. Dadurch entsteht eine angenehm private Wohnatmosphäre mit nur wenigen Nachbarn. Der durchdachte Grundriss ermöglicht heute eine flexible Nutzung als komfortable 5-Zimmer-Wohnung – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Homeoffice miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten fällt der helle, großzügige Eingangsbereich auf. Große Fensterflächen auf mehreren Gebäudeseiten sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung eine freundliche, offene Atmosphäre. Die Südwestausrichtung sorgt besonders in den Nachmittags- und Abendstunden für ein außergewöhnlich helles Wohngefühl.

Der Mittelpunkt ist die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum überdachten Südwestbalkon. Hier beginnt der Tag mit einem Frühstück im Grünen und endet entspannt bei der Abendsonne. Der freie Blick auf die alte Lindenallee vermittelt ein Wohngefühl, das in dieser Lage selten geworden ist.

Neben dem Wohnbereich stehen mehrere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Gerade Familien profitieren davon, dass jedes Zimmer sinnvoll möblierbar ist und keine Kompromisse beim Grundriss eingegangen werden müssen.

Zwei vollständig ausgestattete Badezimmer sorgen auch im Familienalltag für Komfort und kurze Wege.

Ein weiterer Pluspunkt ist der große gemauerte Hobbyraum, der weit über einen klassischen Keller hinausgeht. Ob Fitness, Hobby, Werkstatt, Archiv oder zusätzlicher Stauraum – hier entstehen Möglichkeiten, die in vielen Neubauten fehlen.

Direkt vor dem Haus befindet sich der zur Wohnung gehörende Stellplatz. Gerade im weitgehend autofreien Vauban ist dieser Komfort ein echter Mehrwert.

Die Wohnung wurde in den letzten Monaten sorgfältig optisch aufgewertet. Unter anderem wurden der Balkon neu gestaltet, der Hobbyraum renoviert sowie verschiedene Ausstattungsdetails modernisiert. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute deutlich hochwertiger und sofort bezugsbereit.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ✓ Nur 4 Wohneinheiten
- ✓ Ruhige Privatstraße
- ✓ Südwestbalkon mit Blick ins Grüne
- ✓ 5 flexibel nutzbare Zimmer
- ✓ Zwei Badezimmer
- ✓ Großer Hobbyraum mit Tageslicht
- ✓ Vorratsraum in der Wohnung
- ✓ Eigener Stellplatz direkt vor dem Haus
- ✓ Energieeffizienzklasse B
- ✓ Sofort verfügbar

Ausstattung

- ca. 118 m² Wohnfläche
- flexible Nutzung als 5-Zimmer-Wohnung
- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten
- überdachter Südwestbalkon mit Blick ins Grüne
- große Wohnküche mit direktem Balkonzugang
- zwei Badezimmer
- hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- renovierter Hobbyraum
- eigener Stellplatz unmittelbar vor dem Haus
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Fernwärme
- Energieeffizienzklasse B
- großer Keller- und Nutzflächenanteil
- sofort bzw. kurzfristig verfügbar

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die nicht nur Quadratmeter suchen, sondern dauerhaft hohe Wohnqualität schätzen.

Der außergewöhnlich funktionale Grundriss, die ruhige Lage an der Lindenallee, die hervorragende Infrastruktur sowie der seltene Stellplatz direkt am Haus machen diese Wohnung zu einem Angebot, das sich deutlich von vielen vergleichbaren Immobilien unterscheidet.

Großer Hobbyraum (ca. 12 m² Nutzfläche) mit Tageslichtfenster und ganzjährig angenehmem Raumklima von ca. 20 Grad. Vielseitig nutzbar, beispielsweise als Hobby-, Fitness- oder Lagerraum.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung direkt mit mir als Eigentümer. Da ich mir für jede Besichtigung bewusst ausreichend Zeit nehme (ca. 90 Minuten), um Ihnen die Wohnung, die Mikrolage sowie sämtliche Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale ausführlich zu zeigen, bitte ich eine Terminabstimmung. Um die Termine für beide Seiten effizient zu gestalten, bitte ich ernsthafte Interessenten, vorab eine grundsätzliche Finanzierungsfähigkeit nachweisen zu können.

Sämtliche Angaben in diesem Exposé wurden vom Eigentümer nach bestem Wissen und mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben kann dennoch nicht übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Hinweis:

Die in diesem Exposé dargestellten Einrichtungsgegenstände, Möbel, Dekorationen und Accessoires dienen ausschließlich der virtuellen Raumgestaltung (Homestaging) und der besseren Veranschaulichung der Einrichtungsmöglichkeiten. Die Wohnung wird unmöbliert und leer verkauft. Sämtliche dargestellten Möbel, Dekorationsgegenstände und Ausstattungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufangebots und gehören nicht zum Kaufpreis.

Lage

Die Lage gehört zu den großen Stärken dieser Immobilie. Wer Vauban kennt, weiß, warum dieser Stadtteil zu den begehrtesten Wohnlagen Freiburgs zählt. Autofreie Quartiere, kurze Wege, viel Grün, hervorragende Schulen, eine ausgezeichnete Nahversorgung sowie eine lebendige Nachbarschaft schaffen eine Lebensqualität, die heute nur noch selten zu finden ist.

Die Wohnung liegt an einer ruhigen Privatstraße ohne Durchgangsverkehr und unmittelbar an einer alten Lindenallee im beliebten Freiburger Stadtteil Vauban. Durch die vollständig abgeschlossene Bebauung der Umgebung sind keine größeren Bauprojekte mehr zu erwarten. Wer heute hier wohnt, weiß bereits, wie sein Wohnumfeld morgen aussieht.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur außergewöhnlich gut. Straßenbahn, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Freizeitangebote sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Viele tägliche Wege können vollständig ohne Auto erledigt werden.

Die Freiburger Innenstadt ist innerhalb weniger Minuten mit der Straßenbahn oder dem Fahrrad erreichbar. Gleichzeitig bieten die angrenzenden Grünflächen, die Lindenallee und der nahe Schönberg einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Diese Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Infrastruktur gehört zu den gefragtesten Wohnlagen Freiburgs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Süd-West Balkon Überdacht



Blick vom Süd-West Balkon

Exposé - Galerie



Wohn und Essküche - Naturblick



Wohn und Essküche

Exposé - Galerie



Großer Flur



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Homeoffice oder Jugendzimmer

Exposé - Galerie



Jugendzimmer oder Homeoffice



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Vorratsraum (ca. 3 m²)



Hobbyraum mit Tageslicht

Exposé - Galerie



Historische Lindenallee



Süd-Ost Ansicht

Exposé - Galerie



Ost Ansicht



Süd-West Ansicht

Exposé - Galerie



Ruhige sichere Privatstraße



Ruhige sichere Privatstraße

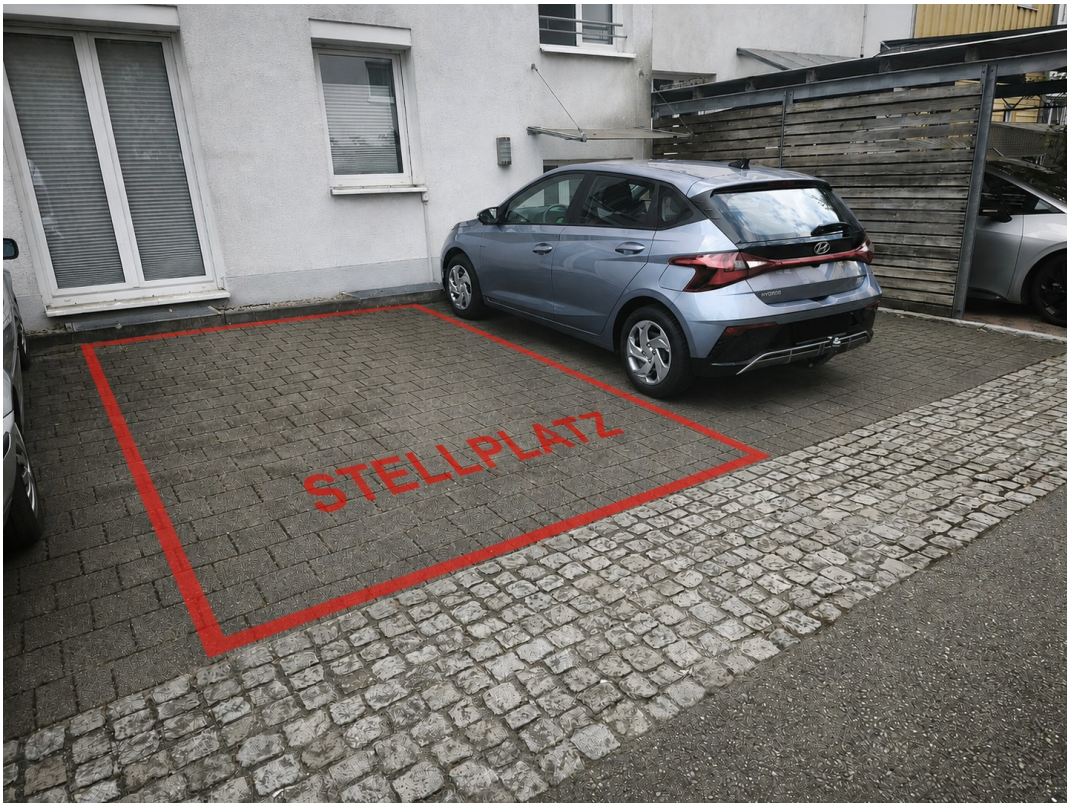


Blick Heinrich Mann Strasse

Exposé - Galerie



Lindenallee - Radweg - Natur



Stellplatz direkt am Haus

Exposé - Galerie



Straßenbahn Anschluss Vauban



Umfeld - Gastro um die Ecke

Exposé - Galerie



Umfeld Alnatura



Umfeld Bauernmarkt

Exposé - Grundrisse



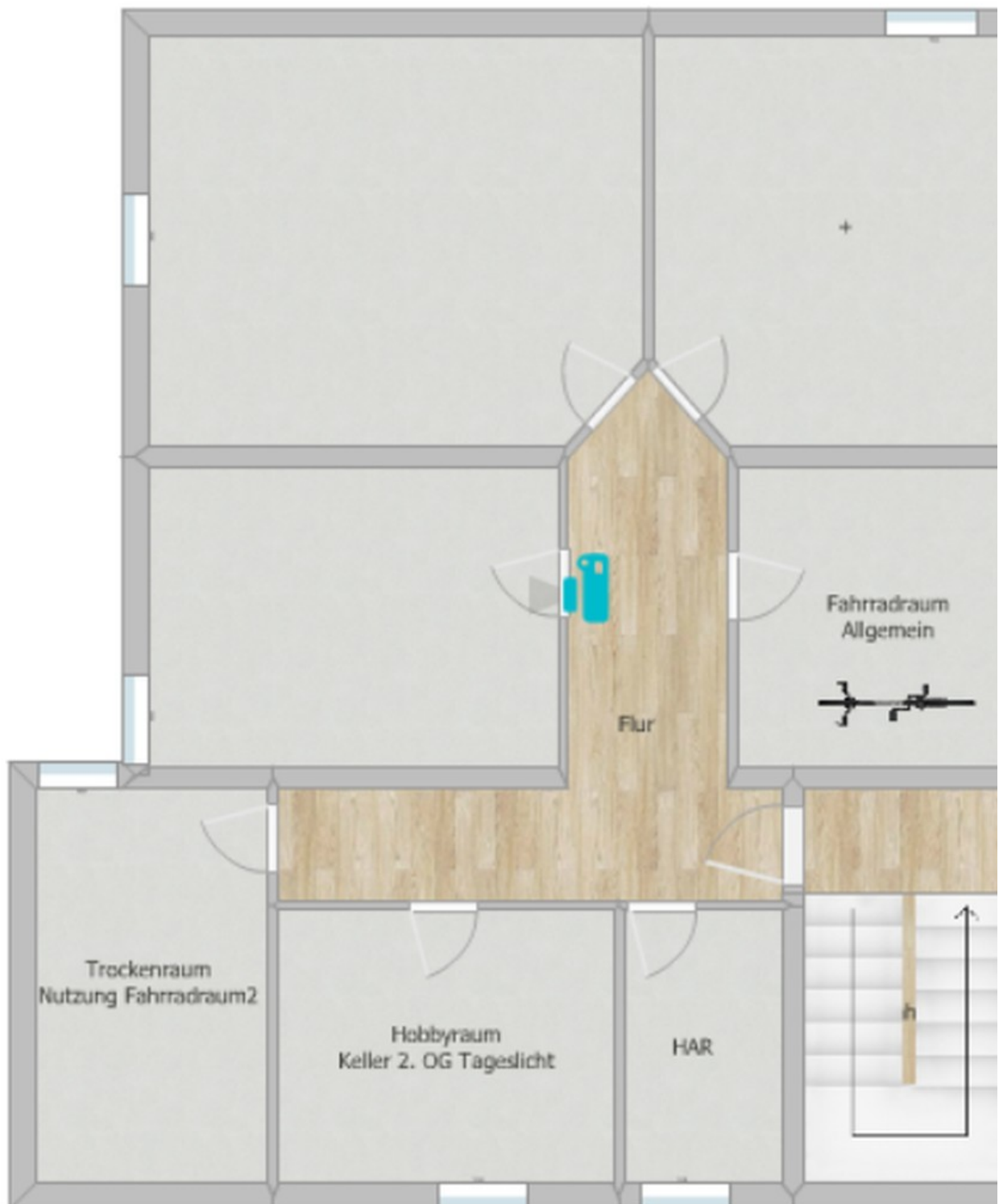
Grundriss 2. OG 3D

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG

Exposé - Grundrisse



Hobbyraum sowie Bike Räume