

Exposé



Horbener Strasse 14 — 79100 Freiburg

Schönes Zwei-Generationen-Haus auf der Sonnenseite in Günterstal

WOHNFLÄCHE	ca. 356 m ²
NUTZFLÄCHE	ca. 60 m ²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ca. 851 m ²
BAUJAHR	1954
VHB	

Objektbeschreibung

Charmantes Zweifamilien-/Mehrgenerationenhaus auf der Sonnenseite von Günterstal mit wunderschön angelegtem Garten.

Das Haus wurde in verschiedenen Phasen immer wieder renoviert/teilsaniert. Die Fenster sind unterschiedlichen Baujahrs und unterschiedlicher Qualität.

Das Haus ist im Dach gedämmt (ca. Ende 70er Jahre), ansonsten im Originalzustand mit sehr guter Substanz erhalten.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gas-Niedertemperatur-Zentralheizung (Bj. 1992), die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral mit Brauchwasserwärmepumpe (UG+EG), 1.-Zi.-App. mit neuem E-Boiler und in der 5-Zi.-Whg. mittels Gasdurchlauferhitzer.

Das wunderschön angelegte Garten mit mehreren Terrassen umfasst durch die Hanglage mehrere gestufte und teils sightgeschützte Bereiche, die durch Treppen jeweils mit der EG-Fläche verbunden sind.

Die Treppen sind überwiegend aufwendig durch Buntsandsteinmauerwerk erstellt. Die entsprechende Bepflanzung (Bäume/Büsche, kleinere Rasenflächen, Rhododendren, Hortensien, Rosen, Bodendecker, etc.) halten den Pflegeaufwand überschaubar.

Aufteilung:

Gartengeschoss:	2-Zimmer mit Küche, Bad, ca. 65 m ² (zur Eigennutzung frei)
Erdgeschoss:	3-Zimmer mit Küche, Bad, ca. 115 m ² (frei)
1. Obergeschoss:	1-Zi.-Appartement mit Dusche, Kochnische und Toilette, ca. 23 m ² (frei)
1./2. Obergeschoss:	5-Zi.-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, ca. 155 m ² (diese Wohnung ist vermietet)

1 Garage, mit Durch-/Eingang auf der Gartenseite, unterkellert (für Gartengerätschaften)
Carport mit 2 Stellplätzen

Die Flächenangaben beziehen sich auf eine Wohnflächenberechnung aus 1992 und damaliger Norm zur Bemessung. Seither wurden keine Grundrissänderungen mehr vorgenommen. Weitere großzügige Nutzflächen wie Kellerräume, etc. sind vorhanden.

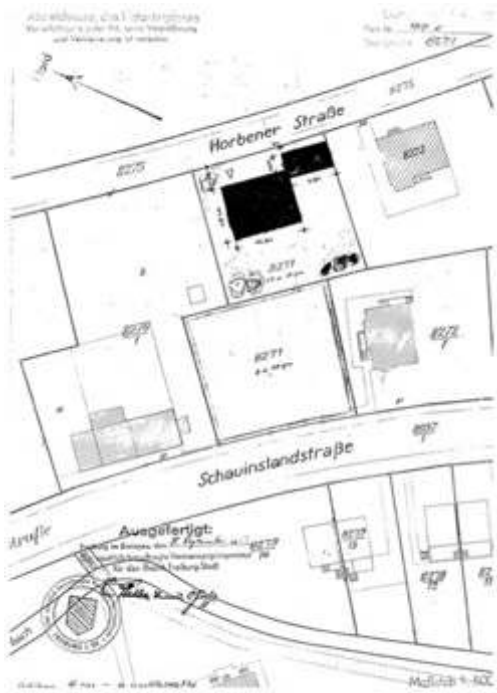
Ausstattungsbeschreibung

- EG und UG überwiegend mit Parkettböden in Eiche
- Alarmanlage im EG
- Kaminofen im EG
- EG mit neuem Bad (bodenebene Dusche und Wanne)
- Brauchwassererwärmung in EG und UG mit Brauchwasserwärmepumpe und 300l-Speicher
- Garage, unterkellert (für Gartengerätschaften)
- Carport mit 2 Plätzen

Bitte haben sie Verständnis dafür, dass aus Vertraulichkeitsgründen keine Bilder der vermieteten Wohnung gezeigt werden. Selbstverständlich kann diese Fläche bei einer Besichtigung ebenfalls besichtigt werden.

Lage

Auf der Sonnenseite Günterstals liegt dieses schöne Objekt, in einer ruhigen Straße, umgeben von gepflegten, schönen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Sie erreichen die Endhaltestelle der Straßenbahn in ca. 10 Minuten zu Fuß, in den nahegelegenen Wald sind es 5 Minuten. Die Wiehre mit den Geschäften des täglichen Bedarfs erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 Minuten.



Bilder aussen





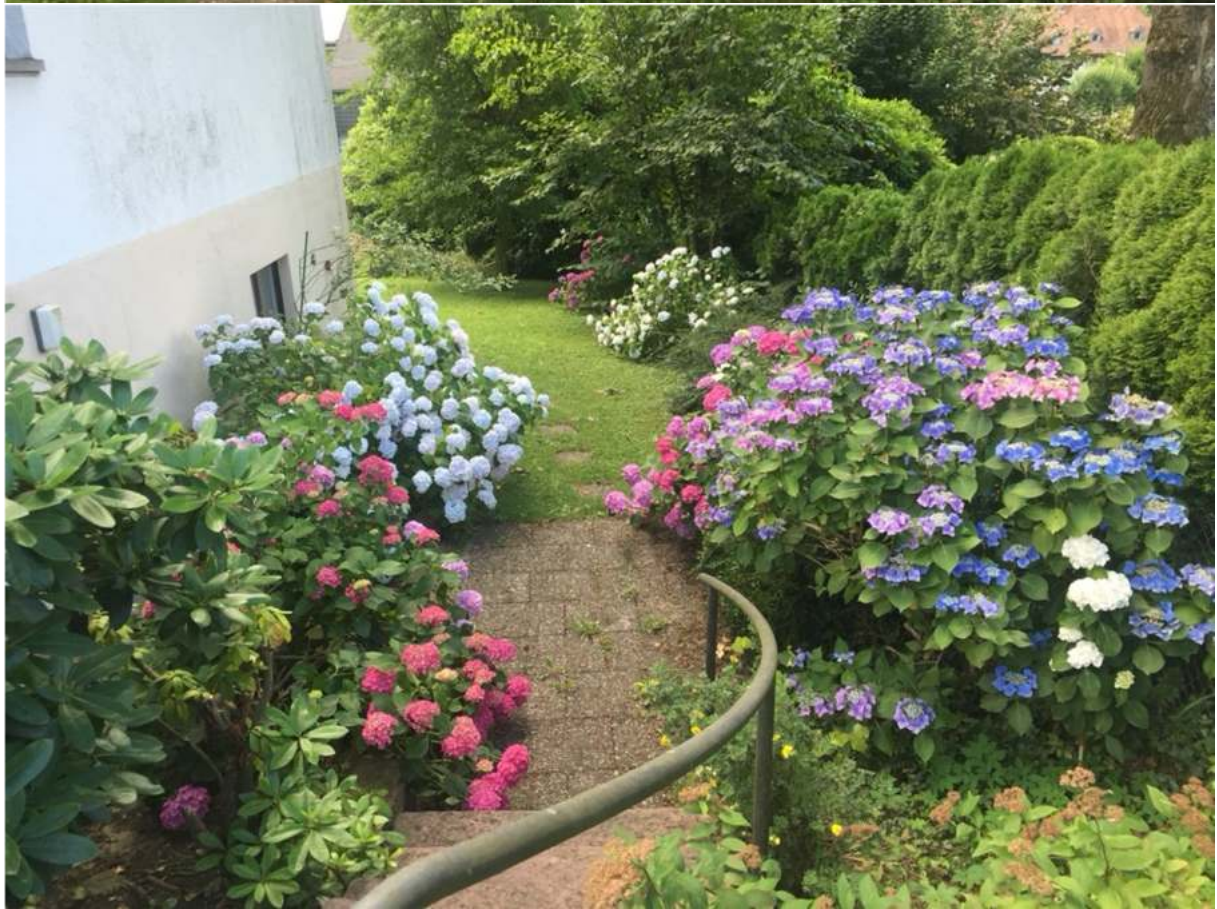














3-Zi.-Whg. EG

Wohnzimmer





mit Kaminofen





Schlafzimmer



mit großem Einbauschranks

Küche



Badezimmer



bodenebene Dusche

1-Zi.-Appartement mit Balkon, 1.OG



Blick vom Balkon





Eingang Kochnische mit Dusche rechts/ Eingang Toile<e links



Kochnische

2-Zi.-Whg, Gartengeschoss

Zimmer





Bad

