

Freiburg im Breisgau / Wiehre

# Gehoben ausgestattete 4-Zimmer Wohnung an der Johanneskirche

Property ID: 25022035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 25022035                                   |
| Living Space         | ca. 130 m²                                 |
| Available from       | 18.09.2025                                 |
| Rooms                | 4                                          |
| Bedrooms             | 3                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 2012                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 40000 EUR (Sale) |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 790.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 8 m²                                                                  |
| Equipment                     | Terrace, Balcony                                                          |

Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 79.10 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 25.05.2031      | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Electric        | Year of construction according to energy certificate | 2012                           |

Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## The property



Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## The property



Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## The property



Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## The property



Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## The property



Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## The property



Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## The property



Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## The property



Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## The property



Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## The property



Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Floor plans



Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## A first impression

Diese attraktive Wohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und gehobenes Zuhause. Die lichtdurchfluteten Räume überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gemütliche Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Da die Wohnung bisher als Büro genutzt wurde, ist nur ein Bad mit WC und Waschbecken vorhanden. Es besteht jedoch die Möglichkeit ein geräumiges modernes Badezimmer einzubauen. Ein Grundrissvorschlag liegt uns vor. Gerne stellen wir den Kontakt zu einer erfahrenen Interior Designerin/Architektin her. Die Umbaukosten trägt der Käufer.

Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt, sowie der kleine Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien schafft.

Der Aufzug sorgt für barrierefreien Komfort, was den Alltag noch angenehmer macht. Die Bauweise aus dem Jahr 2012 garantiert eine moderne und energieeffiziente Ausstattung.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Verbindung zur benachbarten 2-Zimmer-Wohnung herzustellen, was eine vielseitige Nutzung ermöglicht.

Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Details of amenities

Ausstattung des Gebäudes:

- Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum für zusätzlichen Komfort
- Aufzug, der alle Etagen inklusive Tiefgarage und Kellergeschosse verbindet

Ausstattung der Wohnung:

- stufenloser Zugang
- Bequeme Fußbodenheizung für angenehmes Wohnen
- Hochwertiger Eichenriemen-Parkett
- Raumhöhe von 2,80 m
- bisher als Büro genutzt, daher nur mit WC ausgestattet; ein Bad ist möglich
- Praktischer Abstellraum im Keller
- Große Terrasse nach Osten mit ca. 21 qm
- Balkon auf der Nordseite mit ca. 19 qm
- Verbindung zur benachbarten 2-Zimmer-Wohnung möglich, so könnten Sie eine 6-Zimmer Wohnung realisieren oder die kleine Wohnung als Kapitalanlage nutzen
- eine kooperierende Architektin und Interior Designerin entwirft Ihnen gerne einen Grundriss für die Umbaumaßnahmen des Badezimmers oder für die Zusammenlegung der Wohnung. Sprechen Sie uns gerne bzgl. der verschiedenen Möglichkeiten an.

Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## All about the location

Die angebotene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage im Herzen der Freiburger Wiehre, einem der charmantesten und traditionsreichsten Stadtteile Freiburgs. Nur wenige Schritte von der imposanten Johanneskirche entfernt, liegt die Wohnung idyllisch in einer ruhigen zweiten Reihe – geschützt vom städtischen Trubel und dennoch hervorragend angebunden.

Die Wiehre besticht durch ihre historische Bausubstanz, prächtigen Altbauten und eine lebendige Nachbarschaft mit hohem Wohnwert. Die unmittelbare Umgebung bietet eine perfekte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Wochenmärkte, Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen, während Naherholungsgebiete wie das Ufer der Dreisam, der Sternwald oder der Schlossberg nur einen Spaziergang entfernt sind.

Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe – erreichen Sie die Freiburger Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie die Universität in wenigen Minuten. Auch mit dem Fahrrad erreichen Sie alles bequem und schnell.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen – ruhig, grün und doch mitten in der Stadt. Ein perfekter Ort für alle, die das Besondere suchen.

Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)