Freiburg im Breisgau – Wiehre

Großzügiges lichtdurchflutetes Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung und Garten

Número de propiedad: 25022008

PRECIO DE COMPRA: 1.590.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 230,35 m^2 • **HABITACIONES:** 7.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 319 m^2

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

De un vistazo

Número de propiedad	25022008
Superficie habitable	ca. 230,35 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7.5
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	1.590.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,62 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 35 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	16.02.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	80.95 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

La propiedad

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

La propiedad

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

La propiedad

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

La propiedad

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

La propiedad

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

La propiedad

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

La propiedad

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

La propiedad

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

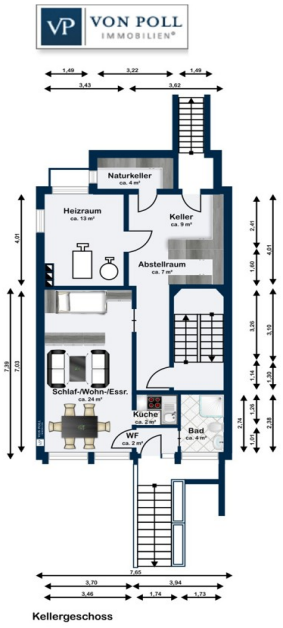
La propiedad

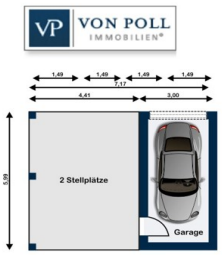
Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

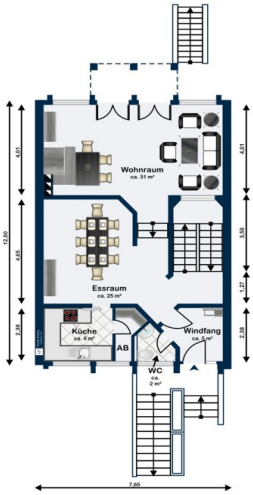
La propiedad

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

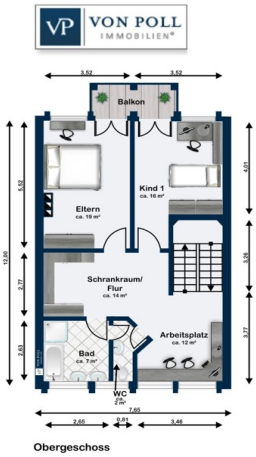
Planos de planta

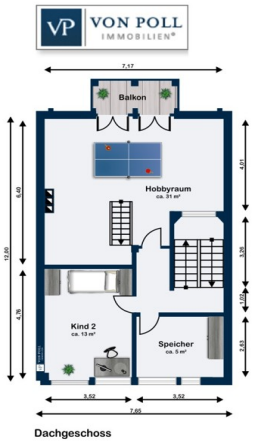






Erdgeschoss


VON POLL
IMMOBILIEN®
3,52
3,52
Balkon
Eltern
ca. 19 m²
Kind 1
ca. 16 m²
Schrankraum/
Flur
ca. 14 m²
Arbeitsplatz
ca. 12 m²
Bad
ca. 7 m²
WC
2 m²
10,90
3,52
2,77
2,63
4,61
3,28
3,72
2,65
2,91
1,65
3,46
Obergeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Una primera impresión

Im Herzen des beliebten Holbeinviertels erwartet Sie dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1981 mit ca. 230 m² Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung über drei Etagen und eine Einliegerwohnung im Souterrain bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss punktet mit einem gemütlichen Wohnzimmer samt Kachelofen, einer funktionalen Küche und direktem Zugang zur Terrasse mit Blick ins Grüne. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei große Schlafzimmer mit Balkon sowie ein großzügiges Bad. Das Dachgeschoss begeistert mit sichtbaren Balken, Galerie, zwei weiteren Zimmern und Balkon. Die Einliegerwohnung im Souterrain verfügt über eine eigene Terrasse, Küche und Bad. Eine Garage und Carport-Stellplätze runden das Angebot ab. Diese charmante Immobilie kombiniert traditionellen Stil mit modernen Annehmlichkeiten – ideal für Familien oder ein Mehrgenerationenhaus. Zusätzliche Informationen: - ursprünglich Erbpacht: Grundstück wurde Ende der 1990er-Jahre abgekauft - Mieteinnahmen Einliegerwohnung inkl. Gas: 450,00 €/Monat - Grundsteuer 2025: ca. 990,00 €/Jahr - Stromkosten: ca. 100,00 €/Monat - Gaskosten inkl. Einliegerwohnung: ca. 160,00 €/Monat - Holzkosten für Ofen: ca. 500,00 €/Jahr - Gebäudeversicherung: ca. 610,00 €/Jahr Die Immobilie ist verfügbar nach Absprache spätestens jedoch zum 31.12.2025. Der Verkäufer bittet darum, dass verschiedene Möbelstücke im Haus bleiben können.

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Detalles de los servicios

Sichtgeschützt hinter einer gepflegten Hecke mit einem ansprechendem Vorgarten, befindet sich das charmante Reihenmittelhaus inklusive Einliegerwohnung, im beliebten Holbeinviertel. Die Immobilie bietet auf insgesamt ca. 230 m² Wohnfläche auf drei Etagen viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
Herzstück des Erdgeschosses ist das gemütliche Wohnzimmer mit dem vor rund drei Jahren neu errichteten Kachelofen, der für eine wohlige Atmosphäre im Winter sorgt. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem gemütlichen Garten. Vom Garten und den Balkonen haben Sie einen schönen Ausblick ins Grüne und auf den Lorettoberg. Der leicht erhöhte Essbereich schafft eine stilvolle Abgrenzung zum Wohnraum. Ergänzt wird diese Etage durch eine funktionale Küche mit separater Speisekammer. Ein Gäste-WC ist im Erdgeschoss vorhanden.
Das Kellergeschoss sowie die oberen Geschosse sind über eine massive Holztreppe zu erreichen, im Treppenhaus wurden Fensterelemente eingebaut, um eine maximale Lichtdurchflutung zu erreichen. Im Obergeschoss befinden sich zwei große Schlafzimmer mit durchgängigem Balkon sowie ein geräumiger Flur mit Tageslicht und Platz für eine Arbeitsecke. Das große Badezimmer bietet Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und ein separates WC.
Das nachträglich ausgebaute und genehmigte Dachgeschoss besticht durch sichtbare Dachbalken, eine gemütliche Galerie mit Lichtkuppel und zwei Zimmer – ideal als Schlaf- oder Arbeitsräume. Ein Balkon ist im Dachgeschoss ebenfalls vorhanden. Besonders für größere Kinder bietet sich hier ein Bereich mit optimalen Rückzugsmöglichkeiten. Dank des dreizügigen Kamins wäre ein Einbau eines Schwedenofens im Dachgeschoss möglich, da ein Kaminzug bisher ungenutzt ist. Im gesamten Haus ist Stäbchenparkett verlegt, in der Küche und den Bädern ist der Boden gefliest.
Die Einliegerwohnung im Souterrain verfügt über einen separaten Eingang, eine eigene Terrasse, ein Badezimmer, eine Küche sowie einen geräumigen Wohn-, Schlaf- und Essbereich.
Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss wurden bereits 3-fach verglaste Holzfenster eingebaut. Im Obergeschoss und in der Einliegerwohnung sind 2-fach verglaste Holzfenster vorhanden.
Die Gasheizung wurde vor ca. 7 Jahren erneuert und hat für die Warmwasseraufbereitung eine unterstützende Wärmepumpe. Die Garage und die Carport-Stellplätze befinden sich sichtgeschützt, über einen Anliegerweg zu erreichen, hinter der Immobilie mit direktem Zugang zum Garten.
Dieses Haus vereint charmante Details mit modernen Annehmlichkeiten – perfekt für Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Todo sobre la ubicación

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend im beliebten Freiburger Stadtteil Wiehre. Dieser Stadtteil gilt als eine der begehrtesten Lagen in Freiburg im Breisgau und zeichnet sich durch seine zentrale Lage, charmante Altbauten und eine grüne Umgebung aus. Die Lage besticht durch ihre Nähe zur Innenstadt, die sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar ist. Der Stadtteil Wiehre bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Wochenmärkten, die das Leben in dieser Gegend besonders angenehm machen. Für Naturliebhaber und Erholungssuchende: Der Stadtgarten und der Lorettoberg liegen in unmittelbarer Nähe und bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind in der Umgebung zahlreich vorhanden, was die Lage auch für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, mit mehreren Straßenbahnlinien und Busverbindungen in unmittelbarer Nähe, die einen schnellen Zugang zum gesamten Stadtgebiet ermöglichen.

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 80.95 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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 Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com