

Freiburg im Breisgau / Wiehre

# Gehoben ausgestattete 4-Zimmer Wohnung an der Johanneskirche

CODE DU BIEN: 25022035



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

PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25022035
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	04.06.2025
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2012
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 40000 EUR (Vente)

Prix d'achat	849.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	79.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2031	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## La propriété



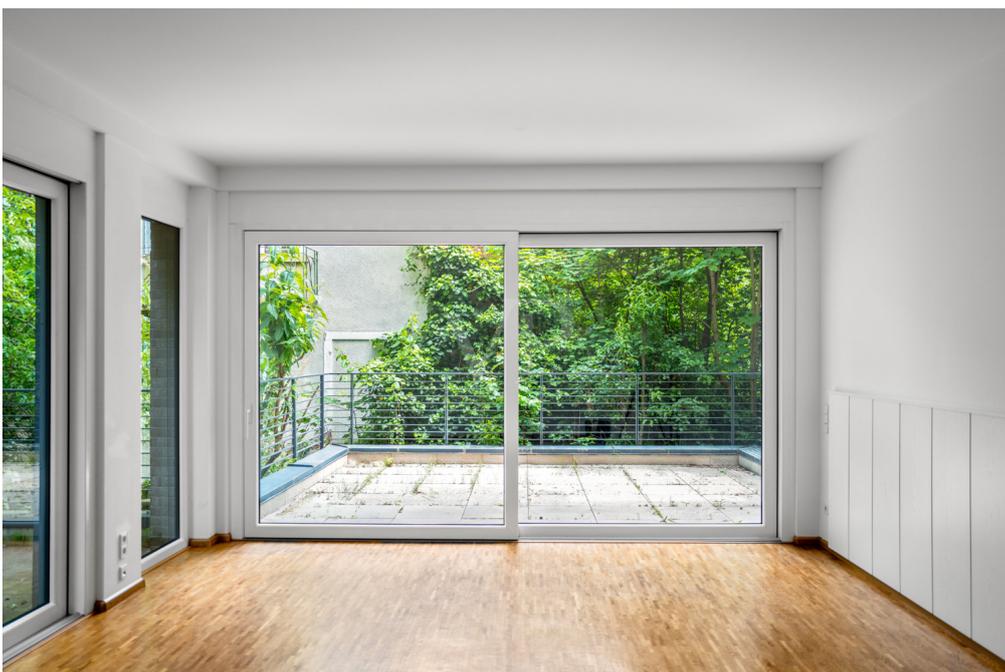
CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## La propriété



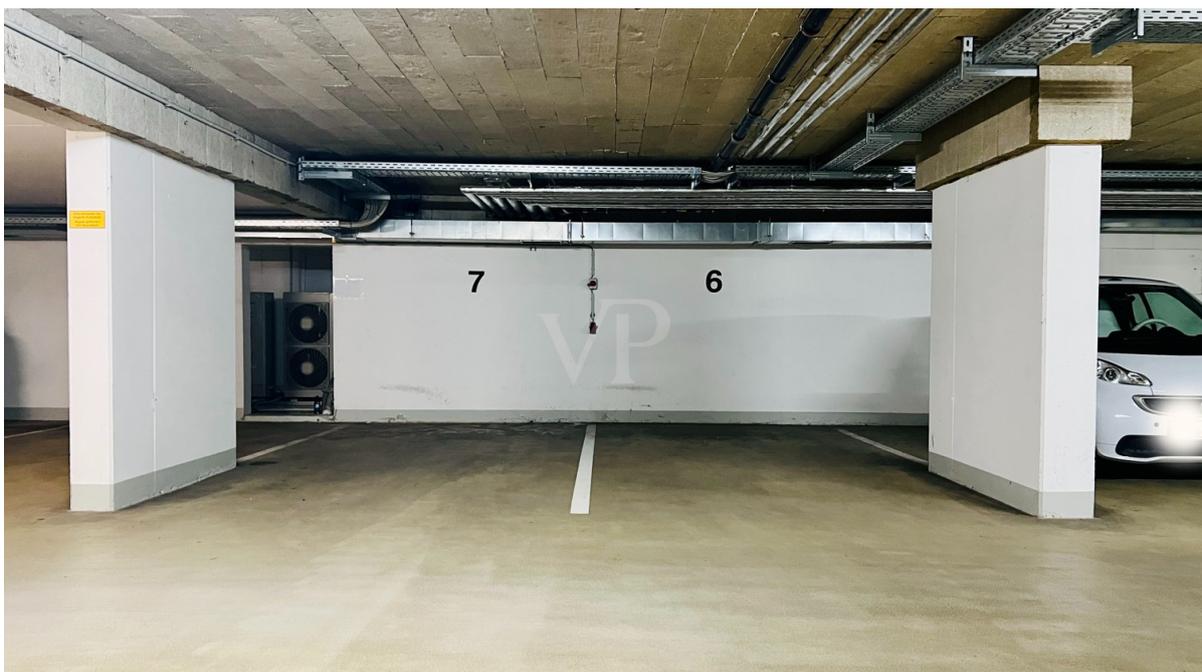
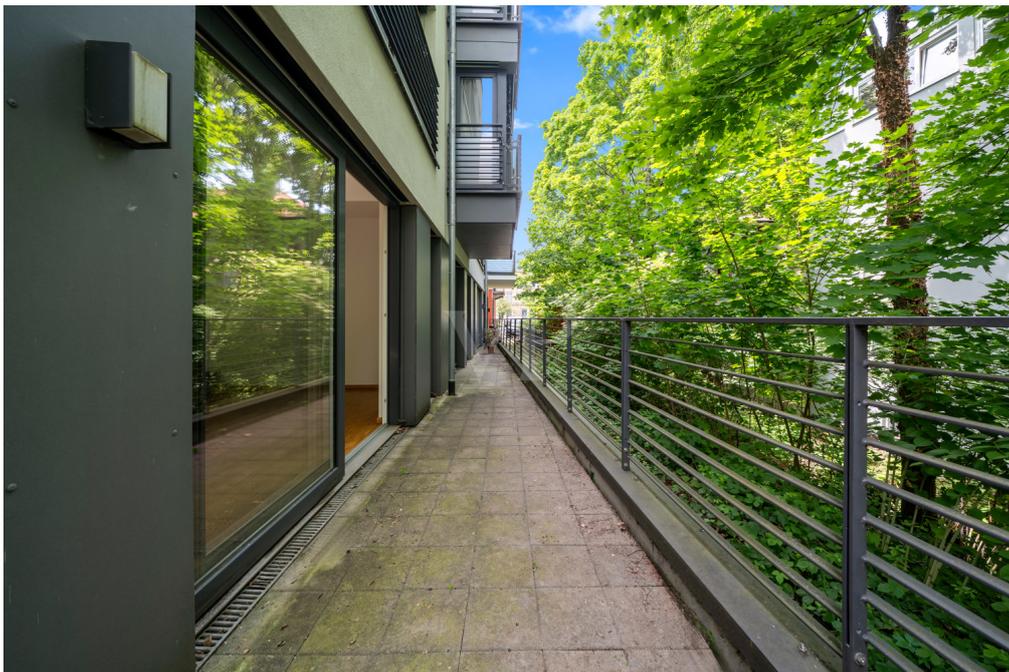
CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Plans d'étage



Erdgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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