Freiburg im Breisgau – Wiehre

Familienparadies in bester Lage: mit Garten und separater Einliegerwohnung

Número da propriedade: 25022008

PREÇO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • **ÁREA:** ca. 230,35 m^2 • **QUARTOS:** 7.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 319 m^2

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Numa vista geral

Número da propriedade	25022008
Área	ca. 230,35 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7.5
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1981
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	1.500.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,62 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 35 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	16.02.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	80.95 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

O imóvel

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

O imóvel

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

O imóvel

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

O imóvel

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

O imóvel

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

O imóvel

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

O imóvel

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

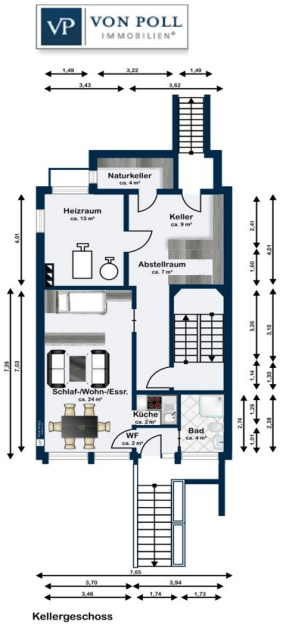
O imóvel

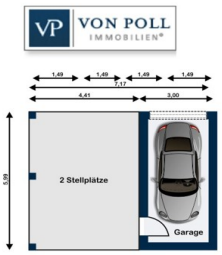
Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

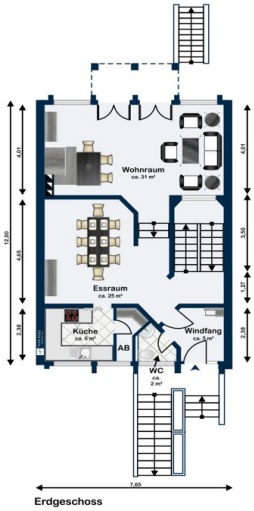
O imóvel

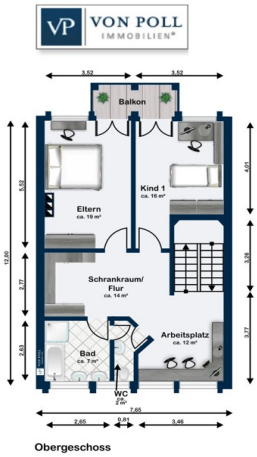
Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Plantas dos pisos

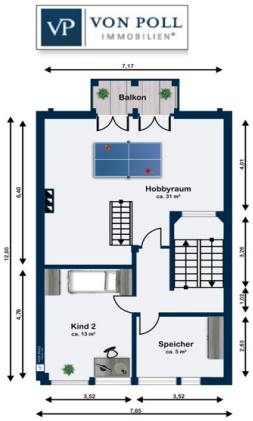



VON POLL IMMOBILIEN®
1,49
1,49
1,49
1,49
7,11
4,41
3,00
5,99
2 Stellplätze
Garage


4,61
12,90
4,65
2,38
Wohnraum
ca. 31 m²
Essraum
ca. 25 m²
Küche
ca. 6 m²
AB
Windfang
ca. 5 m²
WC
ca.
2 m²
4,61
3,50
1,37
2,38
7,95
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Uma primeira impressão

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 (Mieter zieht ende Sep. 2025 aus)
- 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. Die Immobilie wird, bis auf die Küche, leer übergeben. Möbelstücke können auf Wunsch übernommen werden.

Número da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Detalhes do equipamento

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 da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Outras informações

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 da propriedade: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com