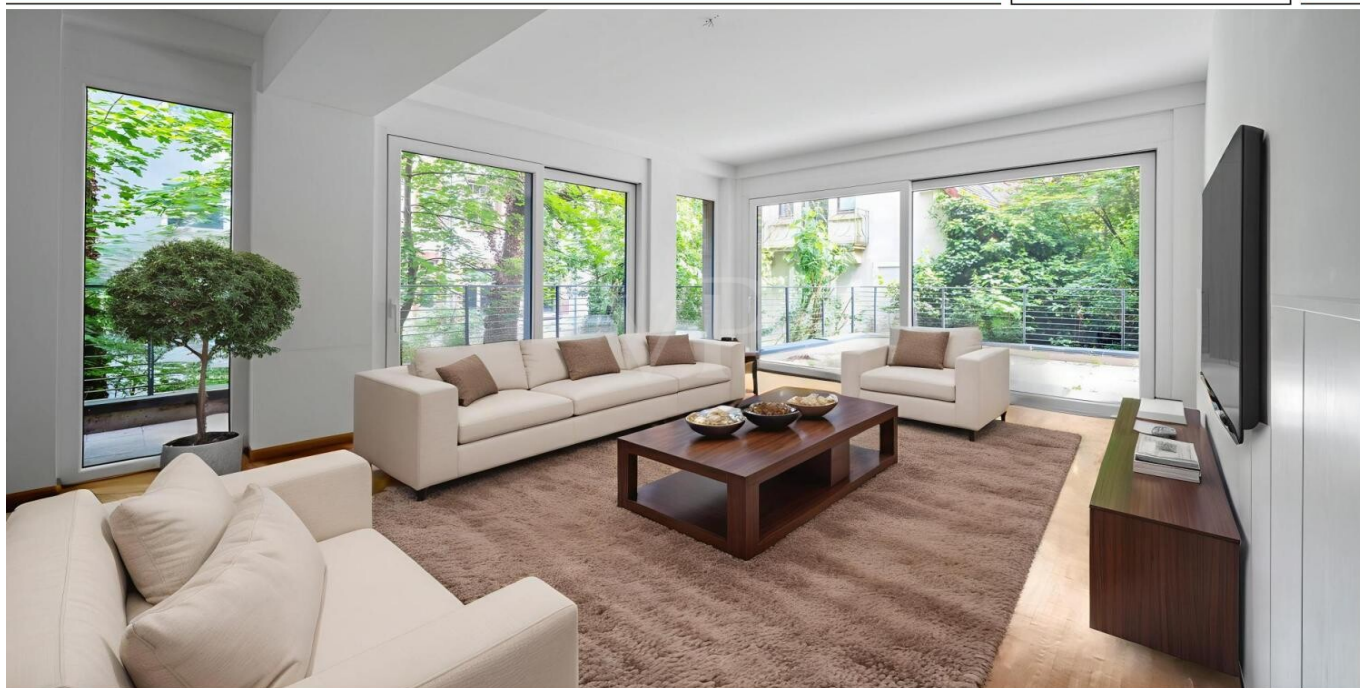


Freiburg im Breisgau / Wiehre

# Gehoben ausgestattete 4-Zimmer Wohnung an der Johanneskirche

Objektnummer: 25022035



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

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Auf einen Blick

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Objektnummer  | 25022035                               |
| Wohnfläche    | ca. 130 m²                             |
| Bezugsfrei ab | 18.09.2025                             |
| Zimmer        | 4                                      |
| Schlafzimmer  | 3                                      |
| Badezimmer    | 1                                      |
| Baujahr       | 2012                                   |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage,<br>40000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 790.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 8 m²                                                                              |
| Ausstattung                   | Terrasse, Balkon                                                                      |

Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 79.10 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 25.05.2031     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 2012              |

Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Die Immobilie





Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Die Immobilie





Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Die Immobilie





Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Die Immobilie





Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Die Immobilie





Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25022035 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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