



Objektnummer 2728

## **Freiburg - Freie 4 Zimmer im EG rechts, großer Garten, Balkon mit Abgangstreppe, Stellplatz...**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**625.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % (inkl. Mehrwertsteuer) inkl. MwSt.**

**Courtagehinweis**

**Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt.) nach § 10 Abs. 1 Nr. 14 BGB. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 50 %). Die Provisionen sind zu je 50 % zu zahlen und basieren auf den Informationen des Auftraggebers.**

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



# Wir leben unsere Leidenschaft

<b>Wohnfläche</b>	<b>109,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>8,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>109,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Ost, West</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>15.12.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>120,70</b>

## **Objektbeschreibung**

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



## Wir leben unsere Leidenschaft

### **Lage**

*Die angebotene Immobilie befindet sich im Freiburger Gutleutviertel.*

*Als einer der westlichen Stadtteile von Freiburg wurde Haslach 1890 zu Freiburg eingemeindet. Es entstand, in Form einer Gartenstadt, eine besonders grün angelegte Wohngegend. Ein eigenes Hallenbad (3 Min. vom Objekt entfernt) mehrere Schulen und Kindergärten und eine Einkaufsstraße mit zahlreichen kleinen Geschäften zeichnen diesen Stadtteil heute aus.*

*Gut gelegen am westlichen Rande von Freiburg besticht das Haslacher Gutleutviertel durch eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn. Die Innenstadt von Freiburg ist schnell erreicht. Weiter ist man in wenigen Minuten an den Autobahnanschluss Stellen "Freiburg-Süd" und "Freiburg-Mitte". Somit ein Standort der in jeglicher Hinsicht das "Leben" der Anwohner einfach gestaltet.*

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



## Wir leben unsere Leidenschaft

### **Objektbeschreibung**

**Hier finden Sie das, wonach Sie seit langem gesucht haben!**

**Großzügige 4 Zimmer, großer Privatgarten, saniertes Haus.**

**In offener, durchgrünter Wohnlage mit bester Infrastruktur steht hier eine freie, großzügige 4 Zimmer Wohnung im EG-Hochparterre mit großem Privatgarten, zwei Balkonen, Keller und einen PKW-Abstellplatz zum Sofortbezug zur Verfügung.**

**Abgesehen von den schönen Ausstattungsmerkmalen der Wohnung erfuhr das gesamte Objekt eine Vielzahl von Renovierungsmaßnahmen, die auch auf lange Sicht keinerlei Investitionen mehr in dieses Haus notwendig machen und somit Ihr rundum Sorglospaket darstellt.**

**Angefangen vom neuen Dach mit Ziegel und Dämmung über neue Leitungsführungen, bis hin zur neuen Heizung (2019), der neuen großzügigen West-Balkonanlage und dem vorhandenen Vollwärmeschutz, der Neuverrohrung der Warm-/ Kaltwasserleitungen und vielem mehr, finden Sie an diesem Objekt kaum mehr mögliche Verbesserungen.**

**Die Wohnung selbst besticht durch ihren perfekten Grundriss, das gelungene Ausstattungskonzept, den großen Privatgarten und den PKW-Abstellplatz der im Kaufpreis inklusive ist.**

**Aufgeteilt sind diese 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einen hellen ca. 24 m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit Zugang zur Südost-Loggia, drei Schlafzimmern, einer geräumigen Wohnküche, einem Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Wanne, ein Handwaschbecken und WC.**

**Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf den großzügigen, westlich gelegenen Balkon mit der Dimension 5x2,05 m.**

**Jeder Raum ist vom Flur aus zugänglich. Alle Räumlichkeiten sind hell und lichtdurchflutet.**

**Die drei Schlafzimmer sind, ebenso wie das Wohnzimmer, mit Parkett (Echtholz – Eiche) ausgestattet.**

**Die Küche mit einem modernen Fliesenboden. Das Badezimmer hat einen hellen Fliesenspiegel an Wänden und grauen auf dem Boden.**

**Alle Wandflächen wurden mit Vliestapete bezogen, welche in Optik und Haptik dem Glattputz gleicht und weiß gestrichen. Die Gesamte Elektroinstallation entspricht dem heutigen Stand.**

**Selbstverständlich verfügt diese Wohnung auch über einen eigenen Kellerraum.**

**Das Objekt selbst erfuhr im Jahr 2023 Um-/ und Erneuerungsmaßnahmen z.B. im Bereich des Dachgeschosses, der Heizungsanlage (2019), eine Neuverrohrung der Warm-/ Kaltwasserleitungen und vielem mehr.**



## Wir leben unsere Leidenschaft

### **Ausstattung**

- Freie 4 Zimmer im EG-Hochparterre mit zwei Balkonen und Privatgarten
- Ca.109 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sanitärgegenstände (Badewanne, Dusche, Sanitärgegenstände etc.)
- Fliesen in Küche, Flur, Bad & Gäste-WC
- Parkettboden aus Eiche
- Vliestapeten mit Farbanstrich (weiß)
- Fenster (ISO - Glas)
- Gaszentralheizung (Baujahr 2019)

*Im Kaufpreis enthalten ist ein PKW Stellplatz.*

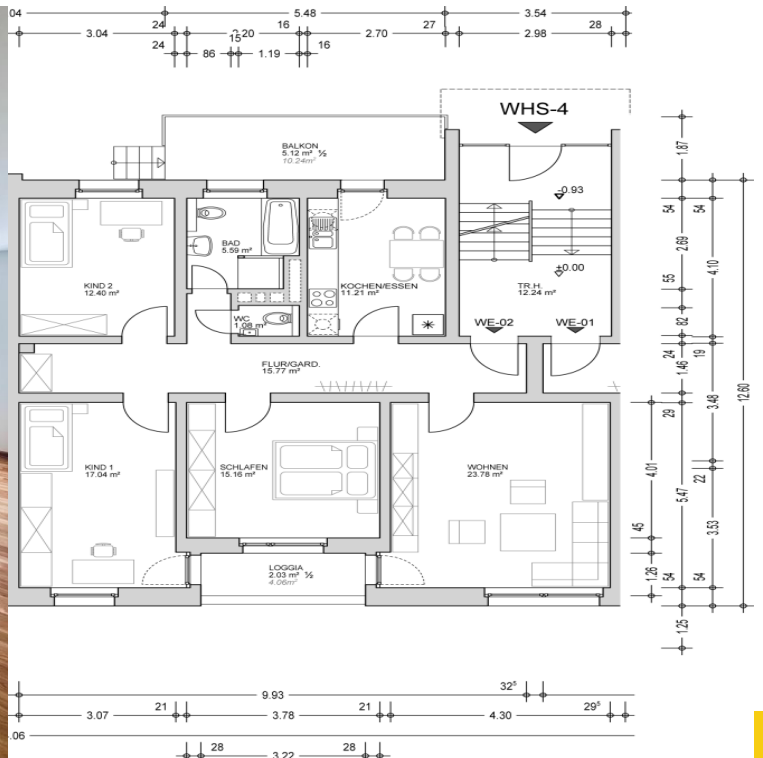
### **Sonstiges**

*Besichtigungstermine nach Vereinbarung möglich!*



Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)