

# Exposé

Erstbezug helles Reihenfamilienhaus nach luxuriöser Modernisierung mit Garten

Adresse: Rankackerweg 38a, 79114 Freiburg

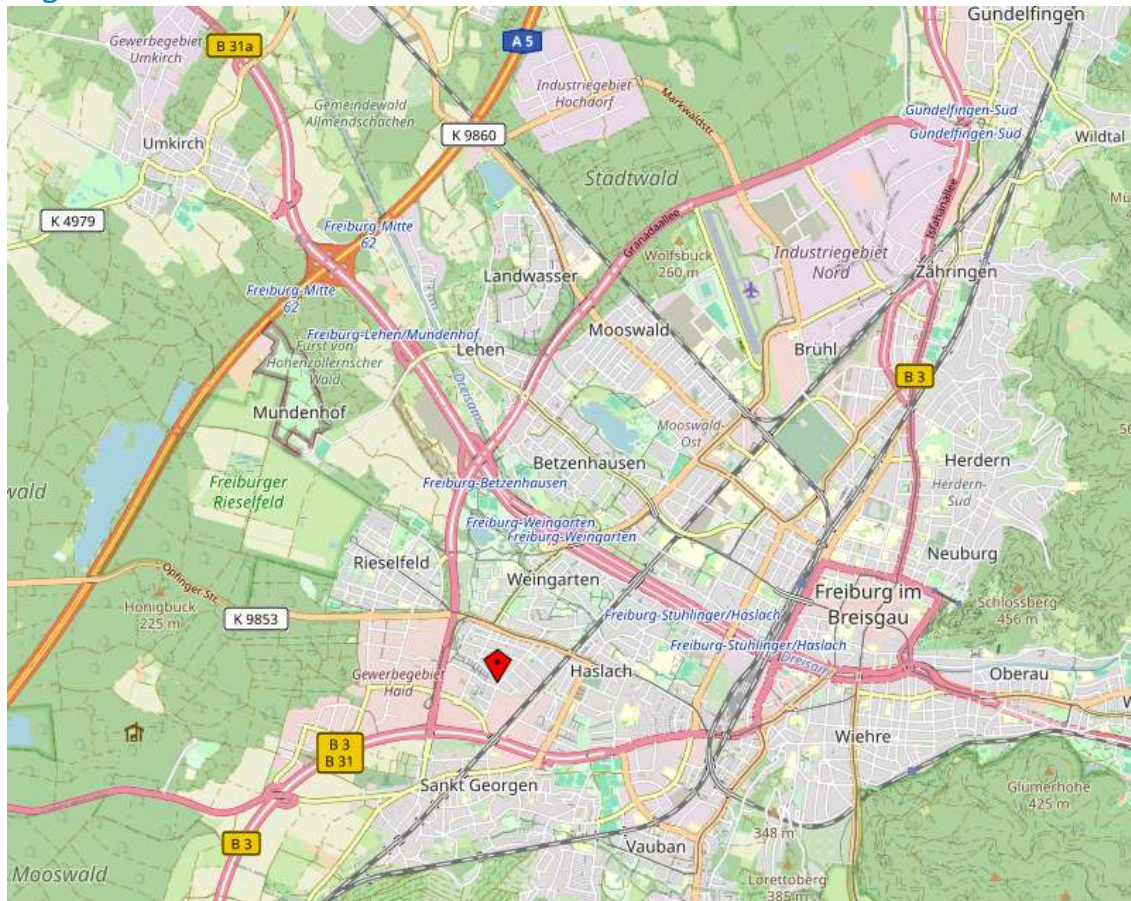
<b>Wohnfläche</b>	ca. 152 m <sup>2</sup> (ohne Treppe)
<b>Nutzfläche</b>	zusätzlich ca. 12.5 m <sup>2</sup> (ohne Treppe)
<b>Zimmer</b>	6
<b>Grundstücksgröße</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1976, Komplettsanierung 2024
<b>Objekt</b>	zur Vermietung, Erstbezug voraussichtlich 01.12.2024
<b>Aktueller Status</b>	noch im Ausbau, Fertigstellung Ende November 2024, Bilder werden ergänzt, sobald diese verfügbar sind, deswegen sind kleine Änderungen vorbehalten

**KONTAKT:** OLIVER HAAS, TELEFON: 0152- 01615491, E-MAIL: OLIVER@ITS-AIRTIME.DE

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.

## Lage

### Lagekarte



### Lagebeschreibung

#### **Haslach, Weingarten: Homogenes Wohngebiet mit guter Verkehrsanbindung und ausgezeichneter Infrastruktur.**

Haslach im Südwesten Freiburgs wurde 1890 eingemeindet und ist schon mehr als 1200 Jahre alt und zählt heute mit seinen zirka 17.600 Einwohnern zu den größten und beliebtesten Stadtteilen der Breisgau Metropole. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde Haslach zu einem Wohngebiet für Arbeiter umgebaut. Der damalige Stadtbaumeister Karl Gruber entwarf die Gartenstadt, eine Arbeiterwohnsiedlung, in Haslach nach britischem Idealbild. Seit den 1960er Jahren siedelten immer mehr Familien in das Gebiet, folglich nahm der Wohnbau stetig zu. Heute besteht der Stadtbezirk aus den Teilen Haslach-Egerten, Haslach-Gartenstadt, Haslach-Schildacker und Haslach-Haid.

#### **Ausgezeichnete Infrastruktur**

In dem beliebten, soliden Stadtteil wohnen überwiegend Bürger der Mittelschicht wie beispielsweise Studenten, Arbeiterfamilien und Einwanderer aus verschiedenen Nationen. Das gleichmäßig zusammengesetzte Stadtbild ist geprägt von Reihenhäusern mit großen Gärten und Mehrfamilienhäusern. Im Ortskern sind zwei Kirchen zu finden: Die St. Michael Kirche und die Melanchthonkirche, deren spätromanischer Turm das älteste Freiburger Baudenkmal ist. Die sehr

gute Infrastruktur Haslachs steht den anderen Stadtteilen gleich: Einerseits ist die Innenstadt per Bus (Linie 14) oder Straßenbahn (Linie 5) binnen weniger Minuten zu erreichen. Andererseits bieten die Haslacher-, Escholz-, Basler und Carl-Kistner-Straße sowie die Autobahn A 5, Abfahrt Freiburg Mitte, Zubringer in den Freiburger Stadtteil.

### Leben in Haslach, Weingarten

An Schulen fehlt es dem Ortsteil nicht: Es gibt Gewerbe- und berufsbildende Schulen, Grund- und Hauptschule, sowie eine Gesamtschule. Die kleinen Bürger Freiburgs können in den Kindergärten tagsüber beschäftigt und unterbracht werden. Aber auch Möglichkeiten zur medizinischen Versorgung wie Apotheken und Arztpraxen sind im Wohngebiet vorhanden. Die Grünflächen mit Bolz- und Spielplätzen innerhalb Haslachs und Weingarten bieten Erholungsmöglichkeiten für Groß und Klein. Außerdem ist das Haslacher Garten-Hallenbad ein beliebtes Ausflugsziel. Was das Vereinsleben betrifft, hat Haslach und Weingarten ebenfalls viel zu bieten: Von Aikido über Fußball bis hin zu den Sportschützen findet sich für jeden Interessierten etwas.

Insgesamt bietet Haslach den idealen Wohnort für Bürger der Mittelschicht. Reihen- und Mehrfamilienhäuser, aber auch Grünflächen schmücken das Stadtbild. Zudem verfügt das Gebiet über eine vortreffliche Infrastruktur.

### Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 1 km
<b>Schule</b>	Ca. 1 km
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 1 km
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 1.5 km
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 500 m
<b>Autobahn</b>	Ca. 4 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 3.5 km

## Objektbeschreibung

---

Willkommen zu diesem Mietobjekt in begehrter Lage in Freiburg-Haslach, Weingarten. Dieses Mietobjekt zeichnet sich durch erstklassige Ausstattungsmerkmale nach einer Sanierung und Modernisierung in 2024 aus, die höchsten Wohnkomfort und Luxus versprechen. Das Haus wurde umfassend renoviert und modernisiert, um nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine ausgezeichnete Energieeffizienz zu bieten.

Die Modernisierung und Sanierung sind aktuell noch nicht abgeschlossen, deswegen gibt es noch keine Bilder im Endzustand. Fertigstellung und Einzug voraussichtlich 01.12.2024.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in das Herzstück des Hauses, das offene und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Eine sichtbare Stahlstütze und Durchlaufträger verleihen diesem Bereich eine moderne Ausstrahlung. Die Einbauküche mit Quartzoberfläche ist in einem modernen Design gestaltet und verfügt über hochwertige Geräte. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein separates WC für Gäste. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während die bodentiefen Fenster den Blick auf die Terrasse, den Garten und zum Rankackerweg freigeben. Zu der Terrasse gibt es ebenfalls einen Balkon im Erdgeschoss. Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss ist zweifellos der Blick auf den rückwärtigen Terrassen- und Gartenbereich. Platzsparende Schiebetüren vervollständigen den Eindruck einer idealen Raumaufteilung.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Nutzung eines Kinderzimmers oder Büros mit Fußbodenheizung. Die Schlafzimmer bieten einen privaten Rückzugsort und verfügen über ausreichend Platz. Hier befindet sich auf das luxuriöse Bad mit Badewanne und bodengleiche Duschtasche mit Glasbauwand. Die innenliegenden Bäder sind mit einer dezentralen Lüftungsanlage bestückt. Ein Balkon im 1. Obergeschoss erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen weiteren Ort, um die Aussicht und die frische Luft zu genießen. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden, französischer Balkon zum Rankackerweg und Gegensprechanlage ausgestattet. Platzsparende Schiebetüren vervollständigen den Eindruck einer idealen Raumaufteilung.

Das 2. Obergeschoss ist mit großflächigen Fenstern ausgestattet, die eine eindrucksvolle Aussicht auf den umliegenden Außenbereich und spektakuläre Sonnenuntergänge bieten. Die weitläufigen Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre, die die natürliche Umgebung in den Wohnraum integriert. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem geräumigen Balkon mit einem Blick auf den Garten. Das 2. Obergeschoss hat ebenfalls ein luxuriöses Bad mit bodengleicher Duschtasse mit Glasbauwand und vollständig ausgestattet mit Fußbodenheizung. Die innenliegenden Bäder sind mit einer dezentralen Lüftungsanlage bestückt. Ein großzügiger Balkon im 2. Obergeschoss erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen weiteren Ort, um die Aussicht und die frische Luft zu genießen. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden, französischer Balkon zum Rankackerweg und Gegensprechanlage ausgestattet. Platzsparende Schiebetüren vervollständigen den Eindruck einer idealen Raumaufteilung.

Im Untergeschoss dieser Immobilie befindet sich eine separate Einliegerwohnung als eigenständige Wohneinheit, die sich ideal zur Vermietung anbietet. Sie verbindet modernen Komfort und Funktionalität in einer kompakten, sehr gut gestalteten Fläche mit luxuriösen Terrassen- und Außenbereich. Auf einer Fläche von 25 Quadratmetern befindet sich ein Wohnraum mit Pantryküche sowie ein modernes Badezimmer, welches dezentral entlüftet wird. Platzsparende Schiebetüren vervollständigen den Eindruck einer idealen Raumaufteilung.

Der im Rückraum liegende Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten und Entspannung für Sie und/oder Ihre Familie. Das Haus vereint modernen Luxus, energieeffiziente Technologie. Eine Photovoltaik-Anlage inklusive Elektrospeicher sorgt für nachhaltige Energieversorgung. Für Ihr

Fahrzeug steht ein Stellplatz direkt vor dem Haus inklusive einer Wallbox für das Elektrofahrzeug zur Verfügung.

Dieses Haus bietet ideale Bedingungen für anspruchsvolle Familien oder Paare, die nach einem gehobenen Wohnkomfort in großzügiger Umgebung suchen. Auch generationsübergreifende Wohnformen finden hier ein Höchstmaß an Komfort gepaart mit ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten.

Wir bitten um Verständnis, dass Anfragen von Wohngemeinschaften oder Wohngruppen hingegen nicht berücksichtigt werden können.

Einziehen und sofort wohlfühlen: Alle Wohnbereiche werden im renovierten Zustand an Sie übergeben.

## Ausstattungs-Beschreibung

- Grundhafte Sanierung und Modernisierung aller Gewerke in 2024, sowie sämtliche Grundleitungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Netzwerk etc.) wurden durch namhafte Fachbetriebe erneuert
- Einbau hochenergetischer Bauelemente (Fenster, Eingangstür, dezentrale Lüftungsanlage, Wärmedämmung, Dach, Rollläden)
- Einbau einer PV-Anlage mit Elektrozwischenspeicher
- Gegensprechanlage in allen Etagen
- Optimierter Grundrissplanung
- Einbau einer zukünftigen Wärmepumpe von Fa. Wolf ist vorbereitet
- Außenbeleuchtung und Außensteckdosen in allen Etagen zum Garten

### Erdgeschoss mit Zugang zum Garten:

- offener großzügiger Ess- und Wohnbereich
- offene Treppenanlage
- raumhohe Fenster
- Fußbodenheizung inklusiver warme robuster und pflegeleichter Holzoptikboden
- robuster Balkonbelag
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Abstellbereich im Eingangsbereich
- französischer Balkon zum Rankackerweg
- Zugang zum Garten durch Treppe
- Parkplatz mit Wallbox
- Offener Eingangsbereich mit Treppe und Vordach
- moderne und elegante Müllbox im Vorbereich
- dezentrale Lüftungsanlage

### 1. Obergeschoss:

- zwei (2) vollwertige Einzelzimmer
- offene Treppenanlage
- raumhohe Fenster
- Fußbodenheizung inklusiver warme robuster und pflegeleichter Holzoptikboden
- robuster Balkonbelag
- luxuriöses Bad mit Badewanne, Duschtasse und Entlüftung
- französischer Balkon zum Rankackerweg

- dezentrale Lüftungsanlage

## **2. Obergeschoss:**

- zwei (2) vollwertige Einzelzimmer
- offene Treppenanlage
- raumhohe Fenster
- Fußbodenheizung inklusiver warme robuster und pflegeleichter Holzoptikboden
- robuster Balkonbelag
- luxuriöses Bad mit Duschtasse und Entlüftung
- französischer Balkon zum Rankackerweg
- dezentrale Lüftungsanlage

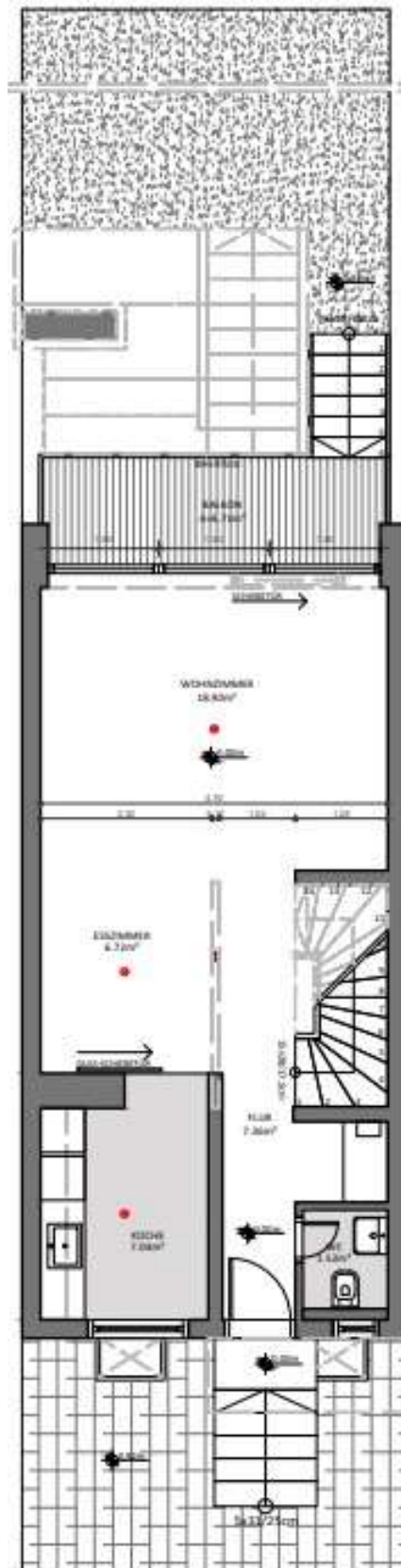
## **Untergeschoss mit Zugang zum Garten:**

- vollwertiges großzügiges Einzelzimmer mit Pantryküche
- offene Treppenanlage
- raumhohe Fenster
- Fußbodenheizung inklusiver warme robuster und pflegeleichter Holzoptikboden
- robuster Terrassenbelag mit Sitzsteinen und aufgehende Treppe zum Garten
- luxuriöses Bad mit Duschtasse und Entlüftung
- dezentrale Lüftungsanlage

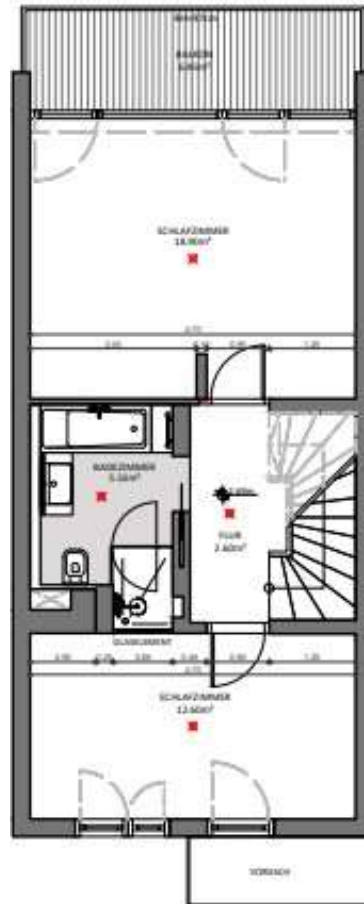
## **Sonstiges im Untergeschoss:**

- Abstellraum bzw. Hauswirtschaftsraum
- optimierter Heizungsraum mit Zählerschrank und PV-Anlagentechnik

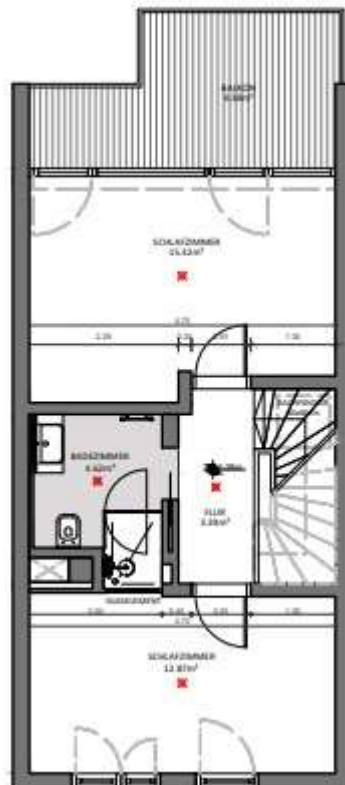
# Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

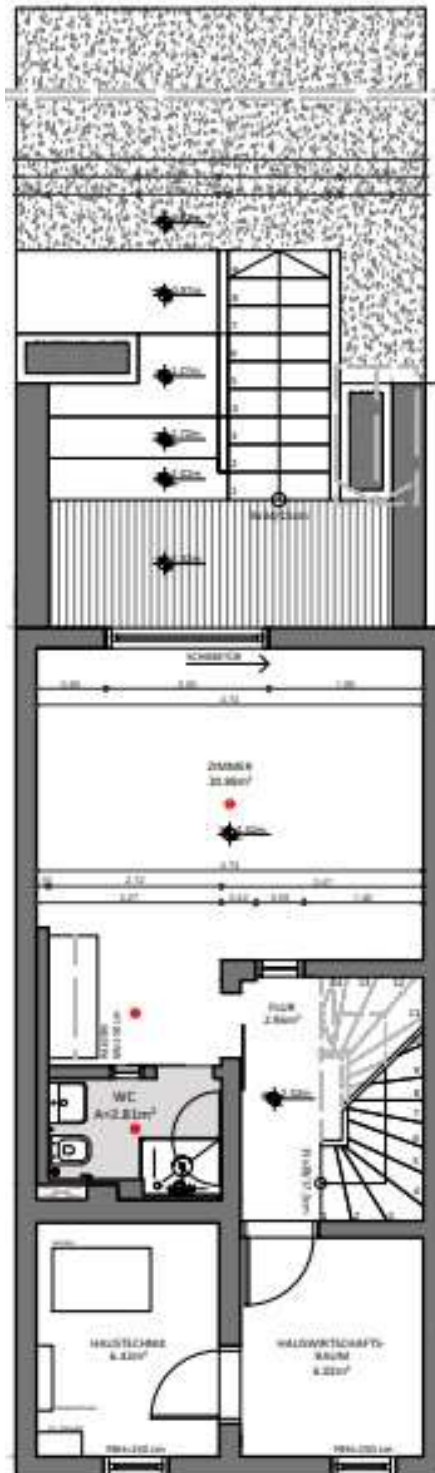


**Grundriss 1.OG**



**Grundriss 2.OG**





Grundriss UG

## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Reihenmittelhaus, Erstbezug nach luxuriöser Modernisierung
<b>Adresse</b>	Rankackerweg 38a, 79114 Freiburg
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Haslach, Weingarten

### Miete & Verfügbarkeit

<b>Kaltmiete</b>	3.200€
<b>Provision</b>	provisionsfrei, von privat
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung, ab 01.12.2024
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Erstbezug nach Fertigstellung Modernisierung
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	frei

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	ca. 152 m <sup>2</sup> (ohne Treppe)
<b>Nutzfläche</b>	zusätzlich ca. 12,5 m <sup>2</sup> (ohne Treppe)
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 160 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3
<b>Anzahl separater WCs</b>	1
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	6
<b>Anzahl Kellerräume</b>	2
<b>Anzahl zus. Abstellräume</b>	1

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	1976, komplette Modernisierung 2024
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Flachdach (Komplettsanierung 2018)
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	2,40 m
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	4
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	2 (inklusive Einliegerwohnung)
<b>Keller</b>	Ja (Vollkeller)
<b>Anzahl Stellplätze</b>	1 Außenstellplätze mit Wallbox
<b>Elektroinstallation</b>	neu in 2024
<b>FI-Schalter</b>	vorhanden
<b>Wasser, Abwasser</b>	neu in 2024
<b>dezentrale Lüftungsanlage</b>	neu in 2024

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2010
<b>Befuerung</b>	Gas (Vorbereitung auf Wärmepumpe)
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung, Handtuchwandheizung

### Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Terrasse mit Sitzanlage</b>	1, ca. 25 m <sup>2</sup> (UG)
<b>Balkon mit Sicherheitsglas Füllung</b>	3, je Balkon 7 bis 10 m <sup>2</sup> (EG, 1.OG, 2.OG)
<b>Garten (neu)</b>	ja, ca. 55 m <sup>2</sup> Rasenfläche
<b>Fußbodenheizung</b>	ja, in allen Etagen
<b>Einbauküche &amp; Pantryküche</b>	ja, EG und UG
<b>Photovoltaik-Anlage</b>	ja, ca. 5,72 kWhp/Jahr

<b>Elektrospeicher</b>	ja, ca. 5,12 kWh
<b>Rollläden</b>	ja, elektrisch in allen Etagen
<b>Parkplatz mit Wallbox</b>	ja
<b>Gegensprechanlage, Video</b>	ja, in jeder Etage
<b>Fenster</b>	ja, in allen Etagen, raumhoch (neu in 2024)
<b>Französische Balkon</b>	ja, zum Rankackerweg

## Letzte Modernisierungen

<b>Modernisierungsmaßnahme</b>	<b>Jahr</b>
Neues Dach	2018
Sanierung, Modernisierung	2024
Fußböden	2024
Bäder, WC	2024
Elektro, Wasser, Abwasser	2024
Terrasse, Garten, Balkone, Vorplatz, Stellplatz	2024
Küche	2024
Fenster, Rollläden, Wärmedämmung	2024
Vorplatz, Bordsteinabsenkung	2024
Treppen	2024
Eingangstür (energetisch, einbruchssicher)	2024
Smarthome	2024 (teilweise)

## Miete & Nebenkostenaufstellung

(unverbindlich für 4-Personenhaushalt)

<b>Miete &amp; Nebenkosten gesamt/Monat</b>	<b>3.630 €</b>
<b>Nettokaltmiete</b>	3.200 €
<b>Miete für Stellplatz</b>	50 €
<b>Heizung Wasserkosten/Monat</b>	50 €
<b>Betriebskosten/Monat gemäß Mietvertrag</b>	200 €
<b>Mietstrom aus PV-Anlage (ohne Elektrofahrzeug)</b>	130 €
<b>Hinweis: Höhe der Kaution</b>	9.600 €

## Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Bedarfsausweis 2024 (wird noch erstellt)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	2034
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	XXX kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)</b>	A/B/C/D/E/F/G/H
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas, Strom (PV), Vorbereitung Wärmepumpe

## Kontakt & Besichtigungstermin

---



---

<b>Ansprechpartner</b>	Oliver Haas
<b>E-Mail-Adresse</b>	oliver@its-airtime.de
<b>Telefonnummer</b>	0152 - 01615491
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 7-20 Uhr, Sa. & So. 11 – 18 Uhr
<b>mögliche Besichtigungszeiten</b>	vorherige Terminabsprache via E-Mail
<b>Voraussetzung zur Besichtigung</b>	Mieterselbstauskunft, Bonitätsnachweis
<b>Weitere Unterlagen</b>	Mieterselbstauskunft wird übermittelt und muss vor einem möglichen Besichtigungstermin ausgefüllt zurückgeschickt werden

---