

# IMMOBILIENEXPOSÉ

Stilvoll wohnen in der Freiburger Wiehre!  
**4-Zimmer Altbauwohnung in saniertem  
Stadthaus** in 79102 Freiburg



  
**TETIK IMMOBILIEN**  
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

## Objektbeschreibung

Die charmante 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1912 massiv erbauten und über die Jahre stilvoll sanierten Mehrfamilienhauses im beliebten Freiburger Stadtteil Wiehre.

Über den Hauseingang gelangt man einerseits in das großzügige, sehr gepflegte Treppenhaus und über breite, wunderschöne Holztreppe in die oberen Etagen, andererseits auf den kleinen Hinterhof, in welchem sich der 2019 angebaute Personenaufzug befindet. Der Zugang zur Wohnung erfolgt hier vom Balkon her über einen Eingang in die Küche.

Die ca. 125,00 qm Wohnfläche verteilen sich auf eine sehr großzügige Diele, 4 Zimmer, ein Wannenbad ohne WC, ein WC und die geräumige Küche. Zur Straßenseite hin gibt es einen kleinen Balkon und auf der Hofseite befindet sich der große, komplett überdachte Balkon, dessen Fläche bis zur Fahrstuhltür erweitert wurde. Jede Etage wird nur mit einem eigenen Schlüssel über den Aufzug erreicht.

Zur Wohnung gehört ein abgeschlossenes Kellerabteil, überdachte Flächen auf dem Hof bieten gemeinschaftliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwägen.

Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet. Die Netto-Mieteinnahmen betragen ca. 16.920 € p.a.

Über die Jahre wurden immer wieder Sanierungen und Renovierungen am gesamten Haus durchgeführt, hierbei blieben originale Ausstattungsdetails wie das massive Eichen-Fischgrätparkett oder die Wohnungseingangsbereiche mit den ursprünglichen Glasgestaltungen erhalten und schaffen ein repräsentatives Ambiente. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. Die gemütliche Wohnatmosphäre, eine angenehme Raumaufteilung und die innenstadtnahe Lage in einem der schönsten Viertel Freiburgs werden Sie überzeugen. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage durch Vermietung - diese tolle Immobilie bietet Ihnen alle Möglichkeiten!

### Grunddaten

<b>Objektart</b>	4-Zimmer-ETW
<b>Adresse</b>	79102 Freiburg
<b>Baujahr</b>	1912
<b>letzte Sanierung</b>	2019
<b>Verfügbar</b>	vermietet

### Flächenaufstellung

<b>Wohnfläche</b>	ca. 124,71 m <sup>2</sup>
-------------------	---------------------------

### Raumangebot und Ausstattung

<b>Zimmer</b>	4
<b>Küche</b>	1
<b>Bad</b>	1 ohne WC
<b>WC</b>	1
<b>Balkon</b>	2
<b>Keller</b>	1 Abstellraum
<b>Objektzustand</b>	sehr gepflegt

### Kaufpreis

<b>Kaufpreis</b>	750.000 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis





### Lage

Freiburg, die sonnige Schwarzwaldmetropole liegt im Dreiländereck in direkter Nachbarschaft zu Frankreich und der Schweiz. Für über 200.000 Einwohner, davon etwa 30.000 Studenten, bietet die Stadt eine Vielzahl an kulturellen Angeboten. Die Infrastruktur ist vorbildlich, Kitas und Schulen, Ärzte und Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten aller Art sind in reicher Auswahl vorhanden.

Das Objekt befindet sich im Freiburger Stadtteil Wiehre, welcher bekannt ist für seine stilvollen Villen und Bürgerhäuser und sein gehobenes bürgerliches Flair. Man

findet hier viele Geschäfte, Buchhandlungen und Handwerksbetriebe. Zahlreiche Wirtshäuser mit ihrer berühmten traditionellen badischen Küche gibt es ebenso wie Restaurants mit internationalen Spezialitäten. Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Apotheken sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Nähe. Dreisam und Sternwald bieten Erholungs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend - nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltstellen. Die Freiburger Innenstadt ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen.

## Ausstattung

### Fußböden:

Echtholz-Parkett und Fliesen

### Wände:

Putz und Tapeten, gestrichen

### Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast

teilweise weiße Kunststoffrahmen

teilweise weiße Holzrahmen

außenlaufende Rollos, manuell

### Türen:

Holzüren in Holzargen

Wohnungseingangstür mit Glaseinsätzen

### Sanitär:

Boden und Wände gefliest

Bad: Wanne, Waschplatz

WC: WC, Handwaschbecken im Flur

### Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas

Heizkörper mit Thermostatventilen

### Personenaufzug:

als Anbau im Hofbereich

Wohnungszugang über rückseitigen Balkon

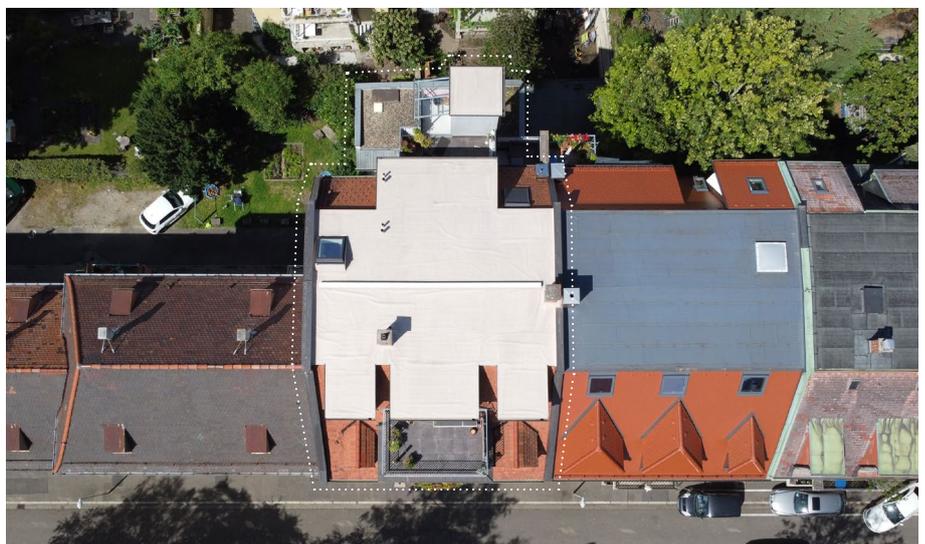
### Kommunikation:

Anschlußvorbereitung Glasfaser im Keller

## Sonstiges

Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Objekt. Sehr gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher genutzten Immobilie.

Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt.



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Flur



Zimmer mit Bad



Küche



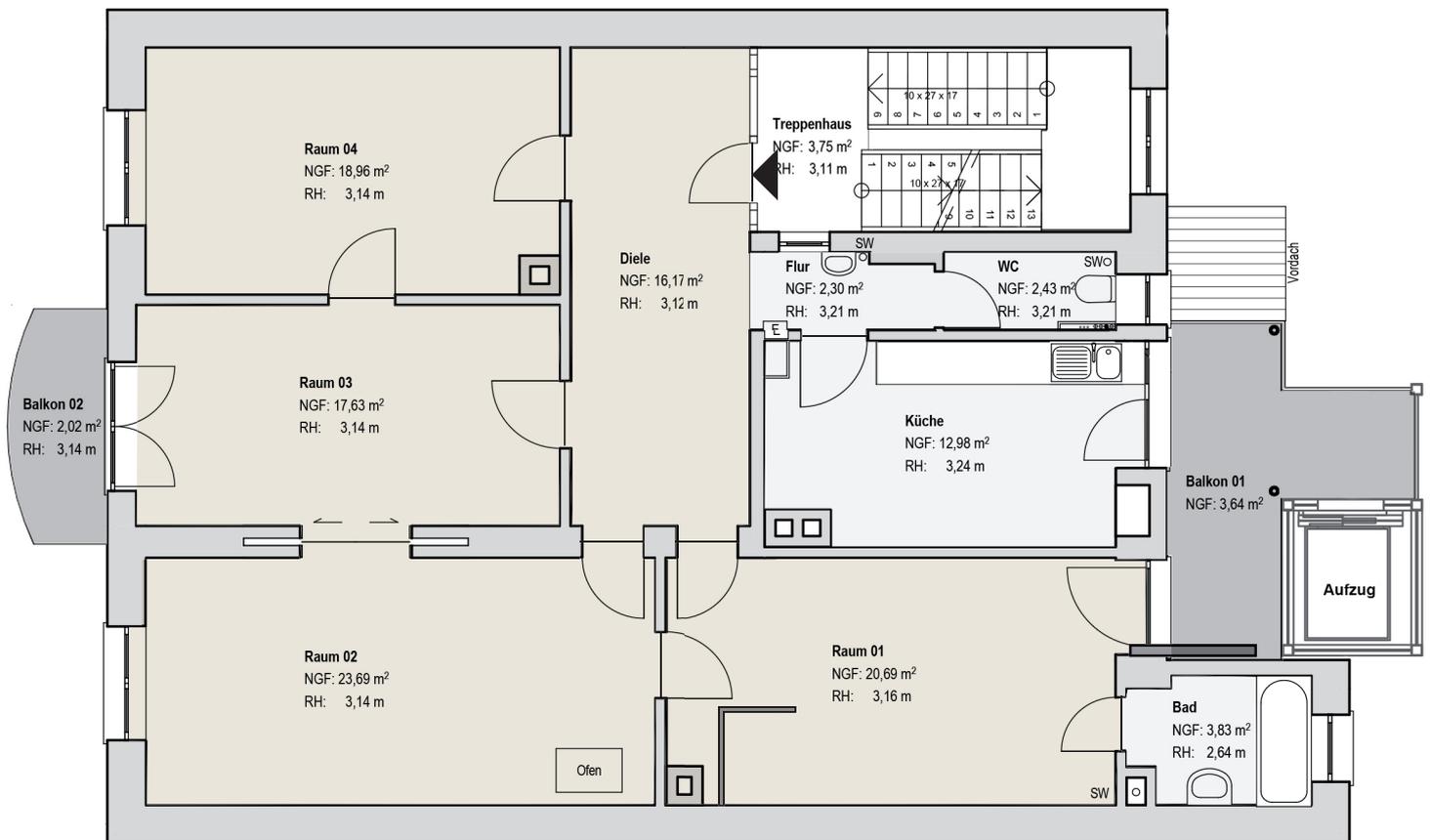
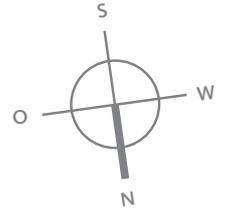
Balkon, Flur, WC,



Hof

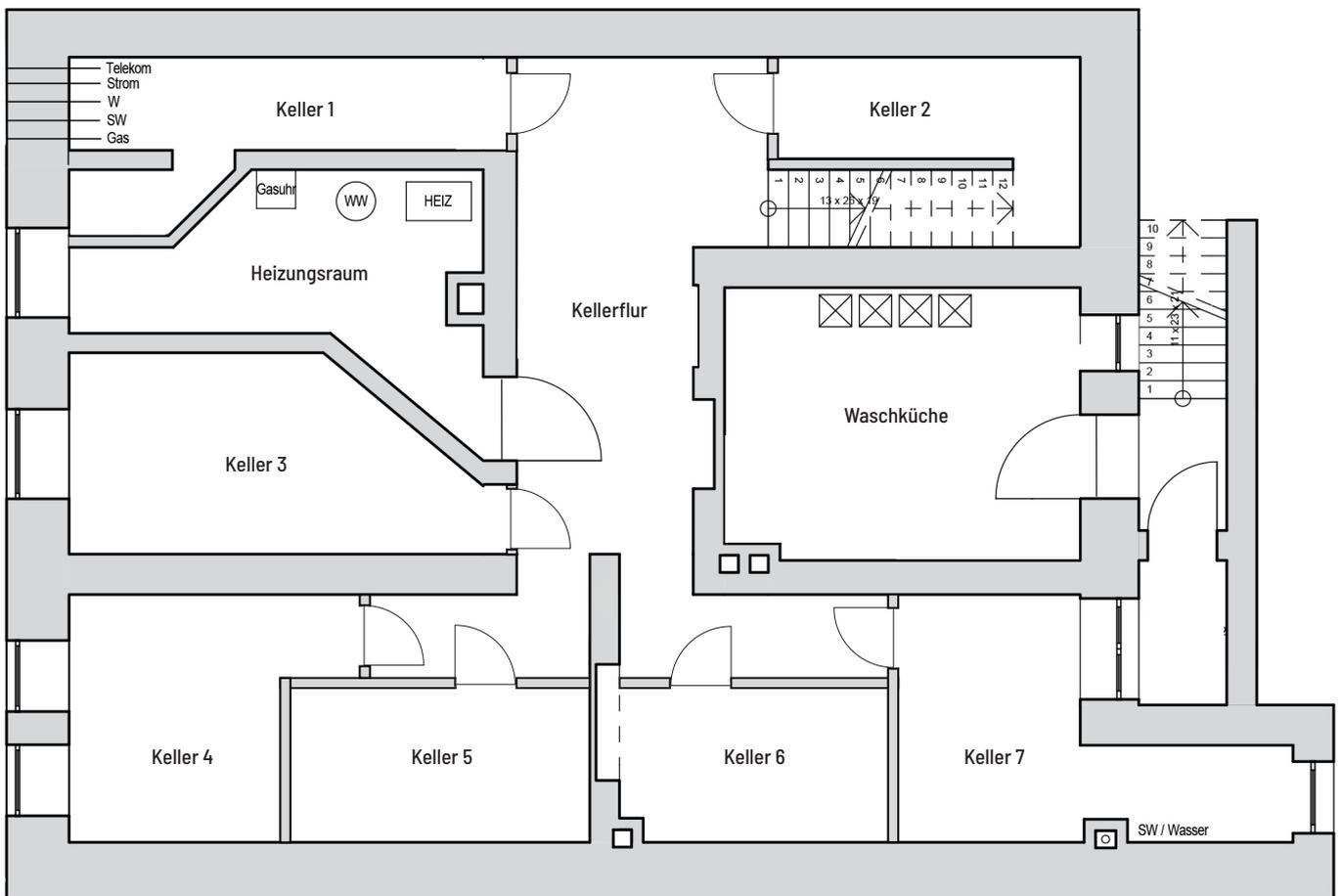
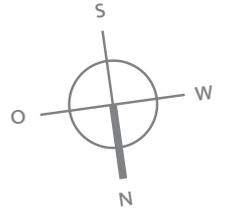


**Grundriss**  
1. Geschoss



Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Untergeschoss



Ohne Maßstab

**DAS BESTE  
ERGEBNIS  
FÜR IHRE  
IMMOBILIE**

**Anbieter:**

**Tetik Immobilien GmbH**

»Villa Eglau«

Lange Straße 103  
79183 Waldkirch

**Geschäftsführer:**

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681-49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



**Ansprechpartner:**

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

info@tetik-immobilien.de

