

Freiburg im Breisgau

# Attraktive 3-Zimmer Wohnung in begehrter Lage an der Dreisam

Objektnummer: 24022030



MIETPREIS: 1.575 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

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

Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022030
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



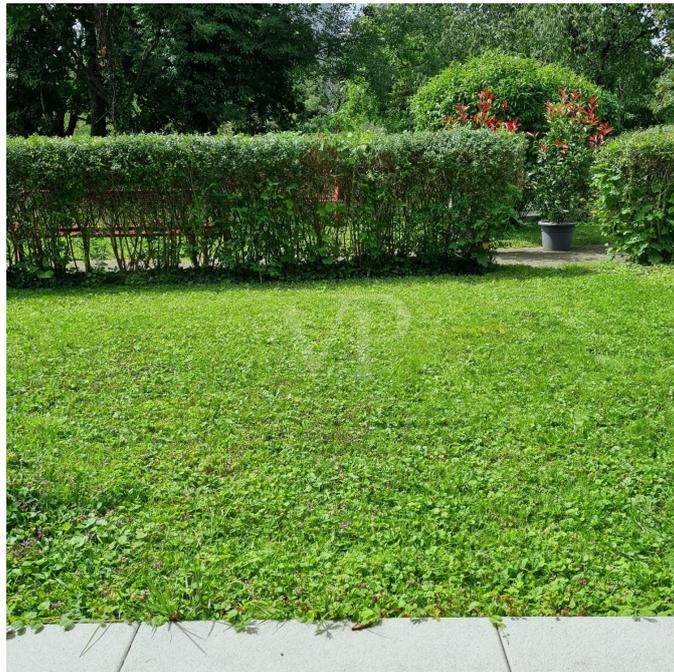
Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



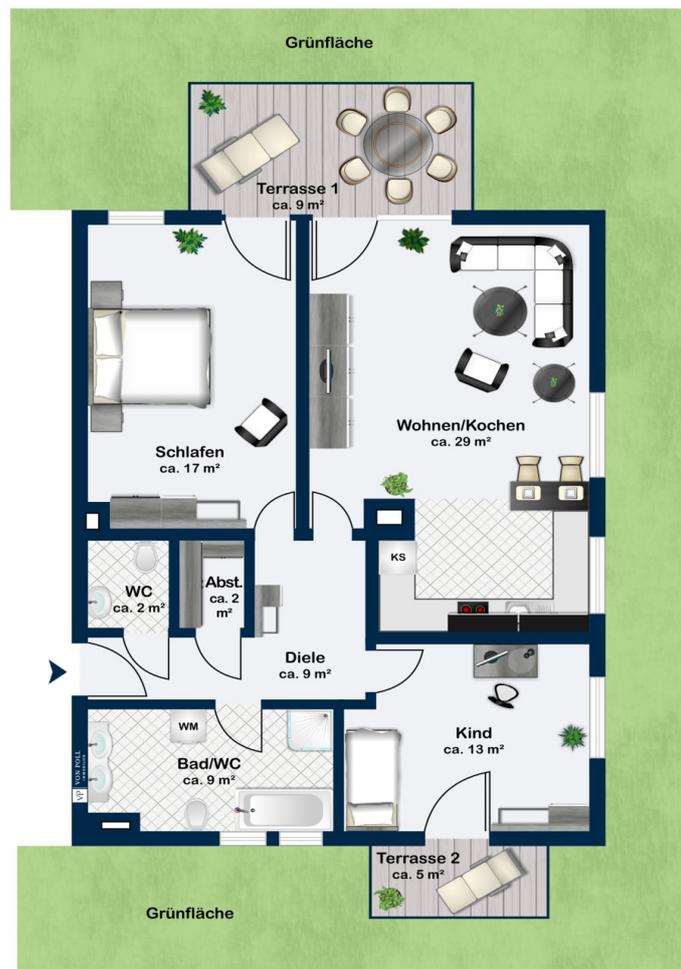
Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Grundrisse



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: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung, erbaut im Jahr 2003, bietet eine hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Räume auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Gelegen in einem modernen Niedrigenergie-Haus, zeichnet sich diese Wohnung durch hohen Wohnkomfort und Energieeffizienz aus. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Südwest-Terrasse, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einlädt. Dank ihrer Ausrichtung genießt man hier viele Sonnenstunden. Ein individuell gestaltbarer Gartenbereich bietet weitere Möglichkeiten zur Nutzung im Freien. Für den Morgenkaffee im Freien eignet sich die Terrasse perfekt. Die Wohnung verfügt über eine effiziente Zentralheizung, die gleichmäßig für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Die hochwertige Bauweise der Immobilie sowie der gepflegte Zustand vermitteln ein modernes und angenehmes Wohngefühl. Diese Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare oder kleinere Familien, die eine gehobene Wohnqualität in einem gepflegten Umfeld suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den vielen Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Ausstattung und Details

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer, das durch seine bodentiefen Fenster beeindruckt und viel Tageslicht hereinlässt. Der offene Wohnbereich mit integrierter Einbauküche, die großzügig gestaltet ist und bietet durch die moderne Ausstattung mit deutschen Markengeräten beste Voraussetzungen für kulinarische Aktivitäten. Ein hervorzuhebendes Merkmal der Wohnung ist die hochwertige Küche, welche fließend in den Wohn- und Essbereich übergeht und ermöglicht so eine angenehme Kommunikation und ein offenes Raumgefühl.

Das großzügige Badezimmer, ist mit zwei Waschbecken sowie einer modernen Ausstattung versehen. Zusätzlichen Komfort bietet das Tageslichtbad, das durch große Fenster angenehmes natürliches Licht hereinlässt. Ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich unterstreicht die durchdachte Raumaufteilung.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der in allen Wohn- und Schlafräumen verlegt ist und eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Alle Fenster sind abschließbar und bieten damit zusätzliche Sicherheit. Rolladenschutz sorgt für weiteren Komfort und Privatsphäre.

Eine großzügig gestaltete Diele empfängt die Bewohner und bietet durch die clevere Raumaufteilung Platz für eine Garderobe sowie zusätzliche Ablagemöglichkeiten. Der geräumige Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für weiteren Stauraum und Ordnung.

Die Wohnung wird möbliert angeboten und kann nach Absprache auch teilmöbliert übernommen werden.

Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Alles zum Standort

Wir bieten Ihnen eine attraktive Immobilie, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Tempo 30 Zone, was eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre garantiert. Die fußläufige Entfernung zur Straßenbahn macht den Weg in die Innenstadt sowie zu anderen wichtigen Zielen bequem und unkompliziert. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum Seepark und bietet somit vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ob gemütliche Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach nur Erholung – der Seepark ist ein idealer Ort zur Entspannung. Zudem ist die Immobilie direkt an der Dreisam gelegen, was weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Ein Tennisverein und Fußballverein befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung an die A5 hervorragend. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn, was Ihnen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht.

Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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