

Freiburg im Breisgau – Wiehre

Großzügiges lichtdurchflutetes Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung und Garten

Property ID: 25022008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230,35 m² • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 319 m²

Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

At a glance

Property ID	25022008
Living Space	ca. 230,35 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7.5
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	2 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	1.590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,62 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 35 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	80.95 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.02.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

The property



Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

The property



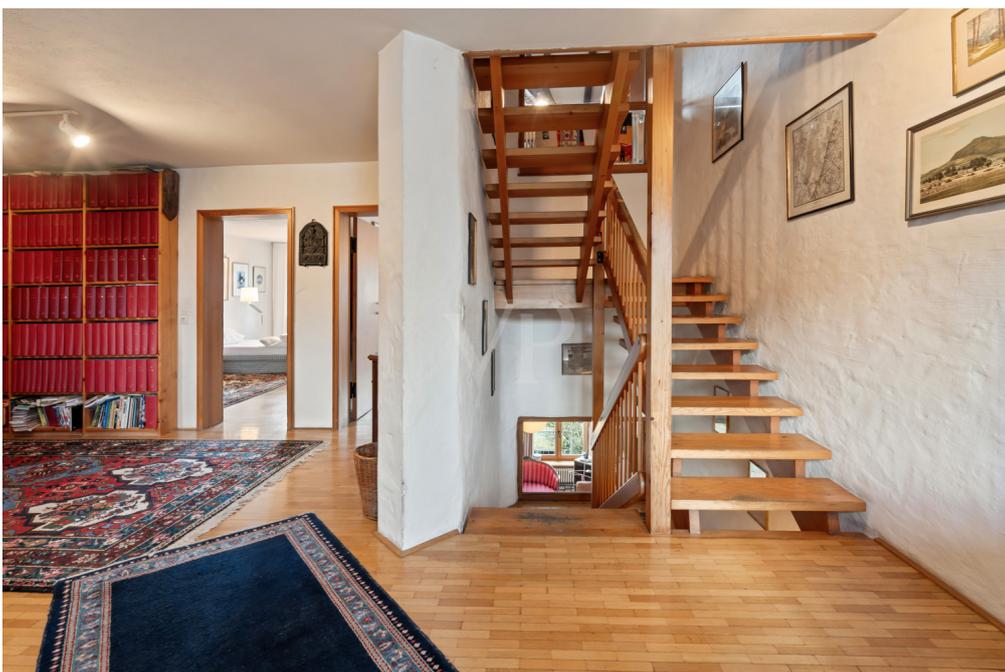
Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

The property



Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

The property



Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

The property



Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

The property



Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

The property



Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

The property



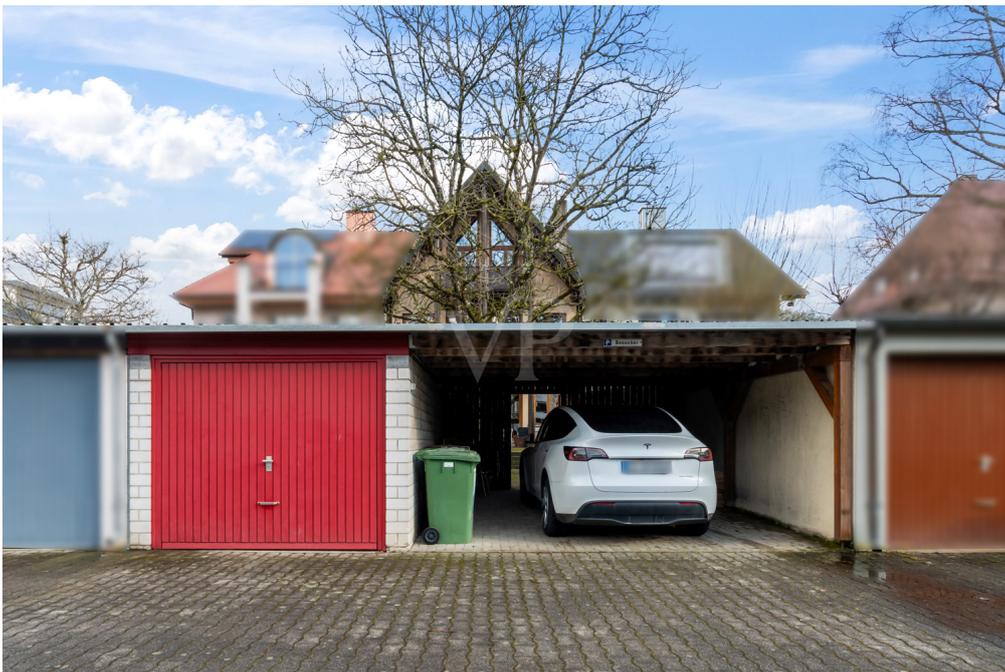
Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

The property



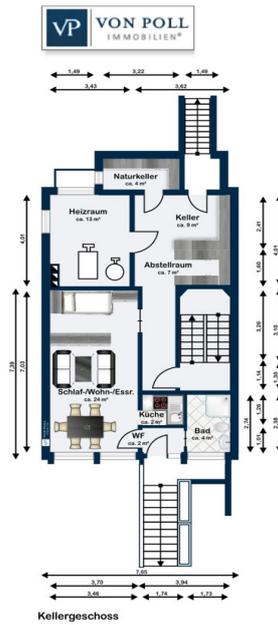
Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

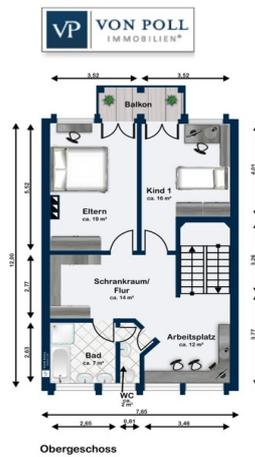
The property

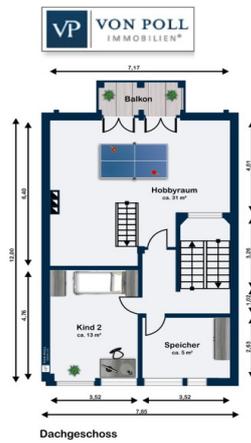


Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

A first impression

Im Herzen des beliebten Holbeinviertels erwartet Sie dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1981 mit ca. 230 m² Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung über drei Etagen und eine Einliegerwohnung im Souterrain bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss punktet mit einem gemütlichen Wohnzimmer samt Kachelofen, einer funktionalen Küche und direktem Zugang zur Terrasse mit Blick ins Grüne. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei große Schlafzimmer mit Balkon sowie ein großzügiges Bad. Das Dachgeschoss begeistert mit sichtbaren Balken, Galerie, zwei weiteren Zimmern und Balkon. Die Einliegerwohnung im Souterrain verfügt über eine eigene Terrasse, Küche und Bad. Eine Garage und Carport-Stellplätze runden das Angebot ab. Diese charmante Immobilie kombiniert traditionellen Stil mit modernen Annehmlichkeiten – ideal für Familien oder ein Mehrgenerationenhaus. Zusätzliche Informationen: - ursprünglich Erbpacht: Grundstück wurde Ende der 1990er-Jahre abgekauft - Mieteinnahmen Einliegerwohnung inkl. Gas: 450,00 €/Monat - Grundsteuer 2025: ca. 990,00 €/Jahr - Stromkosten: ca. 100,00 €/Monat - Gaskosten inkl. Einliegerwohnung: ca. 160,00 €/Monat - Holzkosten für Ofen: ca. 500,00 €/Jahr - Gebäudeversicherung: ca. 610,00 €/Jahr Die Immobilie ist verfügbar nach Absprache spätestens jedoch zum 31.12.2025. Der Verkäufer bittet darum, dass verschiedene Möbelstücke im Haus bleiben können.

Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Details of amenities

Sichtgeschützt hinter einer gepflegten Hecke mit einem ansprechendem Vorgarten, befindet sich das charmante Reihenmittelhaus inklusive Einliegerwohnung, im beliebten Holbeinviertel. Die Immobilie bietet auf insgesamt ca. 230 m² Wohnfläche auf drei Etagen viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Herzstück des Erdgeschosses ist das gemütliche Wohnzimmer mit dem vor rund drei Jahren neu errichteten Kachelofen, der für eine wohlige Atmosphäre im Winter sorgt. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem gemütlichen Garten. Vom Garten und den Balkonen haben Sie einen schönen Ausblick ins Grüne und auf den Lorettoberg. Der leicht erhöhte Essbereich schafft eine stilvolle Abgrenzung zum Wohnraum. Ergänzt wird diese Etage durch eine funktionale Küche mit separater Speisekammer. Ein Gäste-WC ist im Erdgeschoss vorhanden.

Das Kellergeschoss sowie die oberen Geschosse sind über eine massive Holzterrasse zu erreichen, im Treppenhaus wurden Fensterelemente eingebaut, um eine maximale Lichtdurchflutung zu erreichen. Im Obergeschoss befinden sich zwei große Schlafzimmer mit durchgängigem Balkon sowie ein geräumiger Flur mit Tageslicht und Platz für eine Arbeitsecke. Das große Badezimmer bietet Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und ein separates WC.

Das nachträglich ausgebaute und genehmigte Dachgeschoss besticht durch sichtbare Dachbalken, eine gemütliche Galerie mit Lichtkuppel und zwei Zimmer – ideal als Schlaf- oder Arbeitsräume. Ein Balkon ist im Dachgeschoss ebenfalls vorhanden. Besonders für größere Kinder bietet sich hier ein Bereich mit optimalen Rückzugsmöglichkeiten. Dank des dreizügigen Kamins wäre ein Einbau eines Schwedenofens im Dachgeschoss möglich, da ein Kaminzug bisher ungenutzt ist. Im gesamten Haus ist Stäbchenparkett verlegt, in der Küche und den Bädern ist der Boden gefliest.

Die Einliegerwohnung im Souterrain verfügt über einen separaten Eingang, eine eigene Terrasse, ein Badezimmer, eine Küche sowie einen geräumigen Wohn-, Schlaf- und Essbereich.

Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss wurden bereits 3-fach verglaste Holzfenster eingebaut. Im Obergeschoss und in der Einliegerwohnung sind 2-fach verglaste Holzfenster vorhanden.

Die Gasheizung wurde vor ca. 7 Jahren erneuert und hat für die Warmwasseraufbereitung eine unterstützende Wärmepumpe. Die Garage und die Carport-Stellplätze befinden sich sichtgeschützt, über einen Anliegerweg zu erreichen, hinter der Immobilie mit direktem Zugang zum Garten.

Dieses Haus vereint charmante Details mit modernen Annehmlichkeiten – perfekt für Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

All about the location

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend im beliebten Freiburger Stadtteil Wiehre. Dieser Stadtteil gilt als eine der begehrtesten Lagen in Freiburg im Breisgau und zeichnet sich durch seine zentrale Lage, charmante Altbauten und eine grüne Umgebung aus. Die Lage besticht durch ihre Nähe zur Innenstadt, die sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar ist. Der Stadtteil Wiehre bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Wochenmärkten, die das Leben in dieser Gegend besonders angenehm machen. Für Naturliebhaber und Erholungssuchende: Der Stadtgarten und der Lorettoberg liegen in unmittelbarer Nähe und bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind in der Umgebung zahlreich vorhanden, was die Lage auch für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, mit mehreren Straßenbahnlinien und Busverbindungen in unmittelbarer Nähe, die einen schnellen Zugang zum gesamten Stadtgebiet ermöglichen.

Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 80.95 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25022008 - 79100 Freiburg im Breisgau – Wiehre

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24 Freiburg
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com