

Freiburg- Vauban. 3+1= 4-ZW. Großer Balkon zum Park. Idealerweise an ruhige Mieter ohne PKW.



**Mieterausfallschutz  
für Vermieter**



Vauban3plus1

79100 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79100
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 109,60 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 17,80 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	2
<b>Kellerfläche</b>	ca. 3 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete</b>	1.400,00 €
<b>Kaution</b>	4200 €
<b>Netto Kaltmiete</b>	1.400,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	450,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.850,00 €
<b>Baujahr</b>	1999
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	37,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	01.07.2024
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1999
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Befeuerung</b>	Alternativ
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	1 km
<b>Dist. Grundschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	2 km

**Dist. Gymnasium (km)** 2 km

# Beschreibung

Bitte fragen Sie online über die Kontaktformulare an, Sie erhalten dann eine Einladungs–Email zum Besichtigungstermin kommenden Donnerstag.

- Ideale Wohnung in ruhigem Haus für Ehepaare & Familien mit schon älterem Kind
- PKW Nutzungsmöglichkeiten im Vauban stark eingeschränkt und reglementiert!  
Lesen Sie hierzu unten an stehend zum PKW- Verkehrskonzept. Nur 50m vom Haus finden Sie Car-Sharing E-Ladeparkplätze.
- Diese 4-Zimmerwohnung besteht aus einer 1-Zimmerwohnung mit Miniküche und Badezimmer und einer 3-Zimmerwohnung mit Badezimmer und großer Küche, mit jeweils separatem Wohnungseingang vom Hausflur. Die beiden Wohnungen sind ebenfalls intern mit einer Zimmertüre verbunden. Hieraus ergeben sich verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten.
- Die Wohnung mit West-Ostausrichtung liegt im 1.OG
- Einbauküche mit Geräten
- Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum großen West- Balkon mit Blick zur Grünspange
- Böden: auf den Fotos sehen Sie (Schutz-)Teppichböden, diese werden entfernt und der darunter liegende Parkettboden wird abgeschliffen und versiegelt
- kleine Wohnanlage
- Perfekte Mikrolage im Vauban
- Sehr gepflegte Außenanlage mit viel Grün und Spielzone
- Ruhige Anliegerstraße

PKW- Verkehrskonzept, Auszüge aus [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de)

Das Quartier Vauban ist kein autofreier, sondern ein autoreduzierter Stadtteil! Das Verkehrskonzept sieht eine Abstufung von den umgebenden, übergeordneten Straßen (50 km/h) über die Haupt-Erschließungsstraße des Quartiers, die Vauban-Allee mit bewirtschaftetem Parkraum (30 km/h), die beruhigten Wohnstraßen ohne öffentliche Parkplätze (Schrittgeschwindigkeit) bis hin zum ergänzenden Fuß-/Radwegesystem und den reinen Fußgängerbereichen vor. Das Konzept des autoreduzierten Stadtteils funktioniert u. a. wegen des bereits bei Beginn der Entwicklung vorhandenen guten ÖV-Angebots (zwei städtische- und eine Regional-Buslinie), das mit Inbetriebnahme der Stadtbahn im April 2006 weiter verbessert wurde. An zwei Umsteigehaltestellen im Quartier werden die zur Versorgung des Stadtteils St. Georgen, der Gemeinde Merzhausen sowie weiterer Gemeinden im Süden Freiburgs dienenden Buslinien aufgesetzt. Optional ist die Weiterführung der Stadtbahn nach St. Georgen und – auf Freiburger Gemarkung – als Abzweig zur Gemeinde Merzhausen gesichert. Auf der Höhe der Stadtbahnwendeschleife kann in einigen Jahren ein Haltepunkt der Regio-S-Bahn

entstehen.

Paula-Modersohn-Platz - Umsteigepunkt Stadtbahn Bus Harriet-Straub-Straße - Verkehrsberuhigter Bereich Vaubanallee - Zentrale Verkehrsachse Verkehrsberuhigung.

Innerhalb der Baufelder entlang der Vaubanallee dürfen auf den Baugrundstücken keine privaten Stellplätze errichtet werden. Diejenigen Bewohner, die ein Kfz besitzen, müssen einen Stellplatz in einer der zwei Quartiersgaragen (zusammen ca. 470 Stellplätze) kaufen. Die "autofrei" gemeldeten Haushalte werden von dieser Pflicht entbunden, müssen jedoch über den Autofrei-Verein einen Stellplatznachweis erbringen. Dafür steht dem Autofrei-Verein ein Grundstück im Westen des Stadtteils zur Verfügung, welches bei Bedarf mit einem dritten Parkhaus bebaut werden könnte. Aber auch die autofreien Haushalte haben die Möglichkeit, z. B. über die Teilnahme an einem Car-Sharing ein Auto zu nutzen. Für Besucher gibt es im Quartier rund 200 öffentliche Parkplätze entlang der Straßen, in denen Tempo 30 gilt. Die zum Be- und Entladen befahrbaren, verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnstraßen seitlich der Vaubanallee weisen keine öffentlichen Parkplätze auf. Aufgrund des erheblich reduzierten motorisierten Individualverkehrs (Stadt Freiburg: 495 Kfz auf 1.000 EW gemeldet, Vauban: 85 Kfz/1.000 EW, Stand: 2004) stehen die verkehrsberuhigten Wohnstraßen verschiedenen Freiraumnutzungen, dem Aufenthalt und dem weitgehend gefahrlosen Kinderspiel zur Verfügung.

## Lage

Quartier Vauban: Nachhaltiges Wohnen. Auf einem ehemaligen, 38 Hektar großen Kasernengelände der französischen Streitkräfte entstand auf einer Fläche von insgesamt ca. 41 Hektar das innenstadtnahe Quartier „Vauban“. Ein attraktiver, familienfreundlicher Stadtteil für zwischenzeitlich 5.500 Einwohner, in dem Bürgerengagement, Bauen in der Gemeinschaft und umweltbewusstes Leben groß geschrieben werden. Niedrigenergiebauweise ist verpflichtend, Passivbauweise, Plusenergiebauweise und der Einsatz von Solartechnik sind für die meisten Standard.

Der alte Baumbestand wurde weitestgehend erhalten. Grünflächen zwischen den Häuserreihen sorgen für gutes Klima und bieten Spielflächen für Kinder. Parallel mit der privaten Erschließung ist die Infrastruktur mit einer Schule, Kindergärten, Jugendeinrichtungen, einer bürgerlichen Begegnungsstätte, Marktplatz sowie Freizeit- und Spielflächen entstanden. Begrünte Flachdächer speichern einen Teil des Regenwassers, das gesammelt und zurückgehalten wird.

Das Wohngebiet ist verkehrsberuhigt. Ein großer Teil der Haushalte ist autofrei, private Fahrzeuge werden in einer der beiden Quartiersgaragen abgestellt. Seit 2006 ist das Wohngebiet durch die Stadtbahn erschlossen. Viele Menschen verzichten daher auf das Auto und nutzen den ÖPNV sowie das Fahrrad.

## Ausstattung Beschreibung

gemeinschaftliche Waschmaschinen

grosszügige Gemeinschaftsflächen zur Mitbenutzung im EG des Hauses

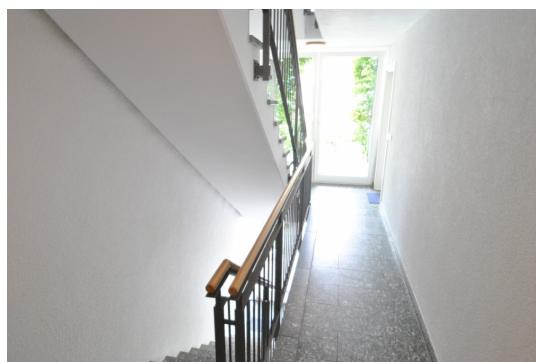
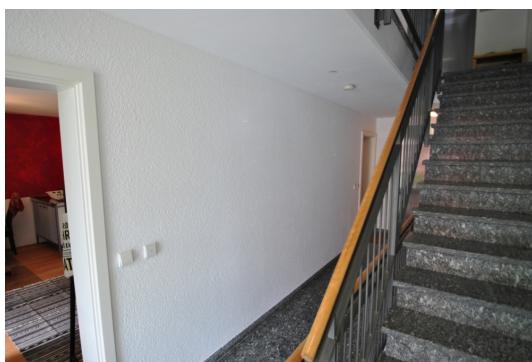
vom West-Balkon zugängliche Abstellkammer am Balkon

Möglichkeit der Gartenmitbenutzung

## Sonstige Angaben

Es gelten Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien. Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

# Bildergalerie



Zwei Wohnseingänge



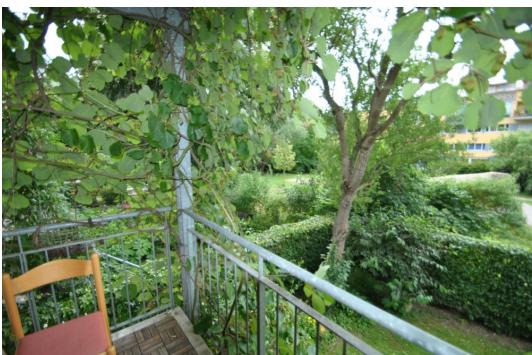
## Bildergalerie



EBK inklusive



Perfekt für Ihren Feierabend



Viel Natur, viel Grün!



Blick zur Grünsprange



## Bildergalerie



(Schutz-)Teppichböden, diese werden entfernt und der darunter liegende Parkettboden wird abgeschliffen und versiegelt



Lichte Raumgestaltung



Kleiner Ost-Balkon Schlafzimmer

# Bildergalerie



1-ZW



1-ZW



1-ZW



Bad der 1-ZW



1-ZW



1-ZW

## Bildergalerie



Ruhiges Umfeld

## Bildergalerie



1-ZW



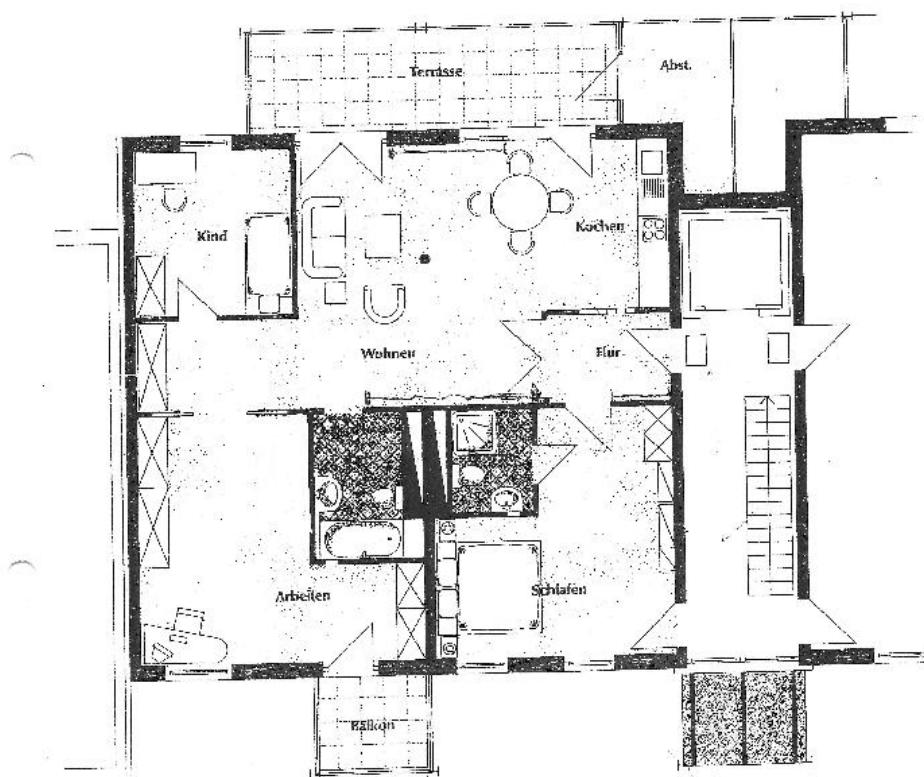
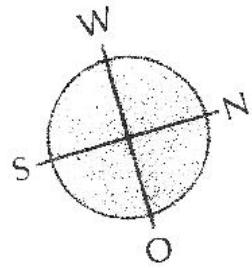
1-ZW



# Grundriss\_Wohnfläche?chenberechnungjpg\_Page1

■ 1. OG M. 1:100

Variante 1



Wohnen/Essen:	38,56 m <sup>2</sup>
Kind:	10,06 m <sup>2</sup>
Flur:	4,15 m <sup>2</sup>
Schlafen:	18,35 m <sup>2</sup>
Dusche:	3,13 m <sup>2</sup>
Arbeiten:	20,43 m <sup>2</sup>
Bad:	5,28 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	5,35 m <sup>2</sup>
Balkon:	3,78 m <sup>2</sup>
Terrasse:	14,02 m <sup>2</sup>

**Ihr Ansprechpartner**

Herr Florian Müller  
Florian Müller Immobilien GmbH  
Willy-Brandt-Allee 14  
79111 Freiburg  
Tel.: 0761/8972433  
Fax.: 0761/8972432  
Homepage: [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)