

# Freiburg Zollhallen-Quartier. Moderne und helle 3-ZW mit Balkon. Frei ab sofort.



zitakaiser11mietebet

Zita-Kaiser-Str 11  
79106 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

## Daten im Überblick

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Objektart</b>                  | Wohnung                       |
| <b>Objekttyp</b>                  | Etagenwohnung                 |
| <b>PLZ</b>                        | 79106                         |
| <b>Land</b>                       | Deutschland                   |
| <b>Ort</b>                        | Freiburg im Breisgau          |
| <b>Wohnfläche</b>                 | ca. 89 m <sup>2</sup>         |
| <b>Anzahl Zimmer</b>              | 3                             |
| <b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>    | 1                             |
| <b>Kaltmiete</b>                  | 1.500,00 €                    |
| <b>Kaution</b>                    | 4725 €                        |
| <b>Stellplatzmiete</b>            | 75,00 €                       |
| <b>Stellplatzanzahl</b>           | 1                             |
| <b>Netto Kaltmiete</b>            | 1.500,00 €                    |
| <b>Nebenkosten</b>                | 260,00 €                      |
| <b>Warmmiete</b>                  | 1.835,00 €                    |
| <b>Baujahr</b>                    | 2017                          |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>     | A                             |
| <b>Energieausweis</b>             | Bedarfsausweis                |
| <b>Endenergiebedarf</b>           | 36,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | 23.10.2027                    |
| <b>Baujahr lt. Energieausweis</b> | 2017                          |
| <b>Befuerung</b>                  | Alternativ                    |
| <b>Heizungsart</b>                | Fernwärme                     |
| <b>Stellplatzart</b>              | Tiefgarage                    |
| <b>Balkon/Terrasse</b>            | Ja                            |
| <b>Balkon</b>                     | Ja                            |
| <b>Barrierefrei</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>      | 1 km                          |
| <b>Dist. Gymnasium (km)</b>       | 1 km                          |

## Beschreibung

Bitte fragen Sie online an.

Diese 3 ZW Wohnung ist zum 01.08.2024 bezugsfrei.

Keine WG möglich.

Der Weg zu den Wohnungen erfolgt barrierefrei nach 8 35 LBO über eine repräsentative Lau-

bengangerschließung mit Natursteinbelag in den gemeinschaftlichen Fluren. Ein Aufzug bringt Sie komfortabel vom Tiefgaragengeschoss nach oben zu den Wohnungen. So lassen sich Einkäufe bequem transportieren. Im Erdgeschoss befindet sich eine Kia.

Eine kleine Piazza befindet sich westlich von dem Gebäude. Hier laden Bänke zum Verweilen und geselligen Beisammensein ein. Das Seniorenzentrum der AWO befindet sich direkt gegenüber.

Jede Wohnung hat einen Balkon, welcher nach Süden oder Westen ausgerichtet ist. Die blick- dichten Brüstungen mit Natursteinabdeckungen und hochwertigen Edelstahlhandläufen sorgen für Ihren ganz privaten Platz an der Sonne.

Soviel Selbständigkeit wie möglich, soviel Hilfe wie nötig.

## Lage

Nördlich der Freiburger Innenstadt entsteht ein neues Quartier, ... das vor allem durch seinen zentralen Standort und die gute Durchmischung der Nutzung besticht.

Wo einst Waren verladen wurden, wächst heute ein neuer Stadtteil: Auf dem früheren Güterbahnhofareal nördlich der Altstadt entwickelt sich momentan ein lebendiges, bunt durchmisches Viertel. Ähnlich wie bei den sehr beliebten Quartieren in der Wiehre und im Stühlinger wird es auch hier einen Mix aus Wohnen und Arbeiten geben. Neben Hotels, Büros, Cafes und Restaurants entsteht Wohnraum für alle Generationen. Von der KiTa über Studentenapartments bis zu Betreutem Wohnen und einem Pflegeheim gibt es natürlich moderne Wohnungen für Singles, Paare und Familien. Dies alles sorgt für eine urbane Mischung von Jung und Alt.

Einkaufen direkt im Quartier

Direkt auf dem Areal der IWP entsteht z. B. ein dm-Markt, ein Restaurant und ein Bäcker mit Cafe. Und was man nicht unmittelbar vor der Haustür bekommt: In wenigen Minuten gelangt man in die Innenstadt mit ihren attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und ihren zahlreichen kulturellen Angeboten. Auch der Hauptbahnhof ist nicht weit. Eine neue Stadtbahnhaltestelle in der Waldkircher Straße wird für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen. Mit

Bäumen auf beiden Seiten werden die Straßen im Viertel als üppig begrünte Alleen gestaltet. Eine Grünzone im Nordosten rundet diesen Eindruck ab.

Was für die direkte Nachbarschaft gilt, trifft auch auf das Quartier als Ganzes zu: Der breite Nutzungsmix stellt sicher, dass sich keine vorstädtische Monostruktur bildet, sondern ein lebendiges, buntes Viertel mit urbanem Flair. So hat beispielsweise ein beliebter Fitness-Club mit eigenem Schwimmbad im nahen Zollhof-Gebäude eröffnet, zwei Hotels sind im östlichen Bereich des Areals entstanden und zahlreiche Wohn- und Bürogebäude werden das abwechslungsreiche Quartier beleben.

## Ausstattung Beschreibung

Innere Werte.

Die Ausrichtung der Wohnungen nach Süden und Westen und die großen, bodentiefen Fenster zu den Balkonen sorgen für lichtdurchflutete Räume. Sie lassen viel Sonne in die Wohn- und Esszimmer scheinen. Natürlich sind die Zugänge zu den Balkonen schwellenfrei nach DIN 18040 gestaltet. Alle Fenster sind dreifachverglast und minimieren damit die Wärmeverluste. Außerdem ermöglichen elektrische Rollläden eine besonders komfortable Bedienung.

Die Wohnungen bieten einiges an Annehmlichkeiten. In der Diele, im Wohn-/Essbereich und in den Schlafräumen schmeichelt Parkett den Füßen, während in Küchen und Bädern Fliesen verlegt sind. Die Bäder haben bodengleiche Duschen, die sich ohne Schwelle betreten lassen.

Eine Ausstattung mit Markenprodukten von deutschen Herstellern garantiert gute Qualitäts-

standards. Für die Sicherheit sorgen die Notrufschalter, damit Hilfe schnell zur Verfügung steht.

Um Wärmeverluste durch das Lüften zu verringern, erhalten die Gebäude eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Der Wärmebedarf wird mit Fernwärme gedeckt. Eine eigene Hei-

zungsanlage mit ihren hohen Wartungskosten ist daher nicht nötig.

Nicht zuletzt erhält das Flachdach eine extensive Begrünung, die das Mikroklima verbessert:

Pflanzen filtern die Luft und das Erdreich speichert Regenwasser, so dass sich die Dachflächen im Sommer weniger stark aufheizen.



## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.  
Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# Bildergalerie



Nachbarschaft



Nachbarschaft

## Bildergalerie





# Bildergalerie



## Bildergalerie







**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)