

FR- Wiehre, Sonnenparadies 4 ZW
DG-Maisonette mit 2 S/W- Dachloggien.
Neubau 2012/KfW 115 Haus.



Naedggamma

Nägeleseestr. 45

79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objektyp	Maisonette
PLZ	79102
Land	Deutschland
Ort	Freiburg im Breisgau / Wiehre
Wohnfläche	ca. 90,79 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Balkon/Terrassen	2
Kellerfläche	ca. 4 m ²
Kaltmiete	1.065,00 €
Provision	2,38 Kaltmieten inklusive 19% Mwst
Kaution	3195 €
Netto Kaltmiete	1.065,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	200,00 €
Warmmiete	1.265,00 €
Baujahr	2012
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	115 kWh/(m ² *a)
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Gäste WC	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	1 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km

Beschreibung

Hier wohnen Sie mit viel Atmosphäre! Anspruchsvoll und neu aufgebaute 4,5-Zimmer Dachgeschoßwohnung als Maisonette auf zwei Ebenen im 4.OG/5.OG= 1. DG/ 2. DG.

Im 1. DG aufgearbeitete Holzdielenböden. Neue Wärmeschutzverglasungen als bodentiefe Fensterelemente die Ihnen viel Licht und Sonne in die Wohnung bringen. Wohnzimmer mit Austritt zur unteren S/W Dachloggia als Dacheinschnitt. Separate Küche ohne EBK, mit Positivdachgaube. Neues innenliegendes Bad mit Badewanne, hochwertige Sanitäröbekte. Helle Kinder- und Arbeitszimmer mit Positivdachgauben.

Im 2. DG Raumgefühl ganz groß. Helles Studio mit Öffnung bis zur freiliegenden Firstpfette. Die übrige Dachkonstruktion wird verschalt. Studio mit Austritt zur oberen S/W Dachloggia als Dacheinschnitt. Neues Duschbad mit hochwertigen Sanitäröbekten. Schlafzimmer mit zwei hochwertigen Dachflächenfenstern mit Fernbedienung.

Lage

Die Wiehre ist ein Wohnbezirk der äußeren Innenstadt Freiburgs, auf der der Stadt gegenüberliegenden Seite der Dreisam, südlich des Zentrums.

Die Wiehre ist heute ein sehr beliebtes Wohngebiet, vor allem wegen ihres reichen Altbaubestandes, der vergleichsweise ruhigen Straßen und der attraktiven Lage zwischen dem Stadtzentrum und grünen Stadtrandgebieten.

Das Objekt liegt nur 200m vom Sternwald entfernt, die Innenstadt erreichen Sie bequem mit dem Fahrrad.

Die Wiehre ist gut mit Kindergärten versorgt. Auch öffentliche Grundschulen stehen wohnortnah ausreichend zur Verfügung: in der Oberwiehre die Emil-Thoma-Grundschule, in der Mittelwiehre die Turnseeschule (mit Hauptschule), in der Unterwiehre die Loretoschule. Realschulen sind die Emil-Thoma- und die Lessing-Realschule. Im Gebäude der Lessingschule ist auch eine Förderschule untergebracht.

Das Rotteck-Gymnasium ist ein allgemeinbildendes Gymnasium, das Walter-Eucken-Gymnasium ermöglicht einen kaufmännisch orientierten

gymnasialen Bildungsgang. Im denkmalgeschützten Schulgebäude an der Kirchstraße sind Teile der Gertrud-Luckner-Gewerbeschule untergebracht.
Gertrud-Luckner-Gewerbeschule Freiburg

Die Lessing-Förderschule ergänzt das Bildungsangebot. Außerdem gibt es einige Privatschulen, von denen das Montessori-Zentrum Angell und die Waldorfschule das breiteste Bildungsangebot machen. Die Schule des Jugendhilfswerks (JHW) bietet Grund- und Realschulbildung.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden. Das Einkaufszentrum "ZO" ist ebenfalls gut zu erreichen.

Ausstattung Beschreibung

Niedrig Energiesanierung des Hauses auf KfW 115 Energiestandard.
Fassadendämmung, Kellerdeckendämmung, neue Zentralheizung, Solarflächen auf dem Dach mit Warmwasseraufbereitung.

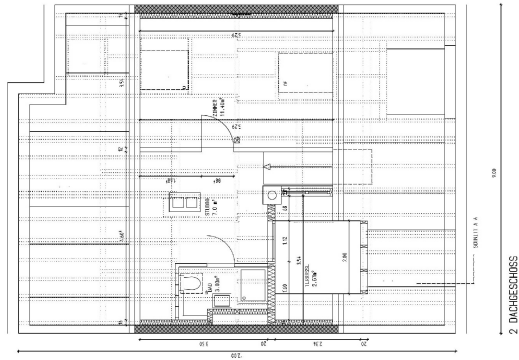
Sonstige Angaben

**** Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage über das Kontaktformular/Sofortanfrage, Sie erhalten dann zeitnah Ihre Einladung zum Besichtigungstermin****

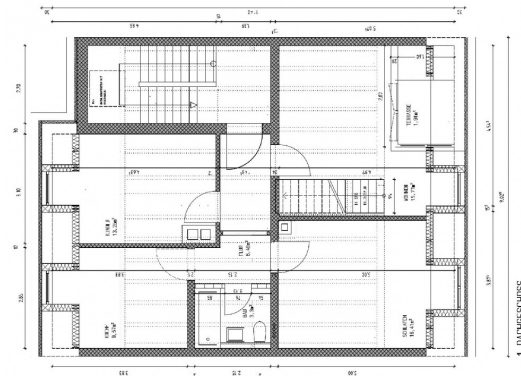
****Keine WG möglich****

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



grundriss neu 2.DG



grundriss neu 1DG



DSC_0689



DSC_0690



DSC_0691



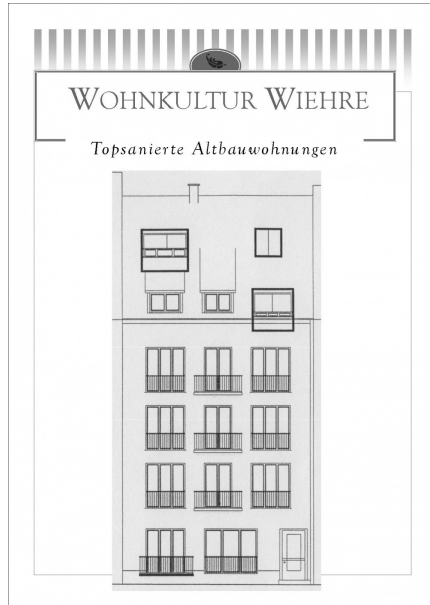
DSC_0695

Bildergalerie



DSC_0696

Bildergalerie



Wiehre Hausansicht

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
Email: info@m-immobilien.de