

IMMOBILIEN EXPOSÉ



Exklusive
Galerie-Wohnung
in kernsanierter
Jugendstil-Stadtvilla
(Erstbezug)
in 79102 Freiburg



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Objekt befindet sich über 2 Ebenen verteilt im Dachgeschoss eines wunderschönen, komplett sanierten Mehrfamilienhauses im beliebten Freiburger Stadtteil Wiehre. Die Wohnung wurde erst in den letzten Jahren ausgebaut und begeistert durch Lichtfülle, Großzügigkeit und flexible Raumnutzungsoptionen.

Über das beeindruckende Treppenhaus mit originalen und restaurierten Jugendstilelementen gelangt man in das Obergeschoss und betritt den großen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Auf dieser Ebene befinden

den sich zudem eine abgeschlossene Küche, ein kleiner Wirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, ein Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer mit Ankleideraum und anschließendem Masterbad.

Über eine stilvolle Holztreppe erreicht man die lichtdurchflutete Galerie mit Zugang in das zweite Bad, ein weiteres Kinderzimmer und ein Büro oder Gästezimmer.

Von hier hat man eine wundervolle Aussicht auf Freiburg und die Grünanlagen der Wiehre, den Schwarzwald und den Sternwald.

Zur Wohnung gehören desweiteren ein abgeschlossener Kellerraum, ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum, eine Garage und ein Stellplatz auf dem Hof.

Zur weiteren Aufwertung der eleganten Wohnung ist der Einbau eines Panoramafensters im Wohnbereich sowie der Anbau eines Personenaufzugs im Außenbereich geplant.



Grunddaten

Objektart	Galerie-ETW
Adresse	79102 Freiburg
Baujahr	1898
Modernisierung	seit 2017
Verfügbar	frei

Flächenaufstellung

Wohnfläche	227,00 m ²
-------------------	-----------------------

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	5
Badezimmer	2
Gäste-WC	1
Keller	ja
Parkierung	1 Garage, 1 Stellplatz
Objektzustand	neuwertig

Kaufpreis

Kaufpreis	1.800.000,00€
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis



Lage

Der wunderschöne Stadtteil Wiehre ist bekannt für seine stilvollen Villen und Bürgerhäuser und sein gehobenes bürgerliches Flair. Man findet hier viele Geschäfte, Buchhandlungen und Handwerksbetriebe. Zahlreiche Wirtshäuser mit ihrer berühmten traditionellen badischen Küche gibt es ebenso wie Restaurants mit internationalen Spezialitäten.

Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Apotheken liegen in unmittelbarer Nähe. Dreisam und Sternwald bieten Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend - wenige Gehminuten entfernt befindet sich eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle. So gelangt man in 5 Minuten in die Freiburger Innenstadt oder auch die nähere Umgebung.



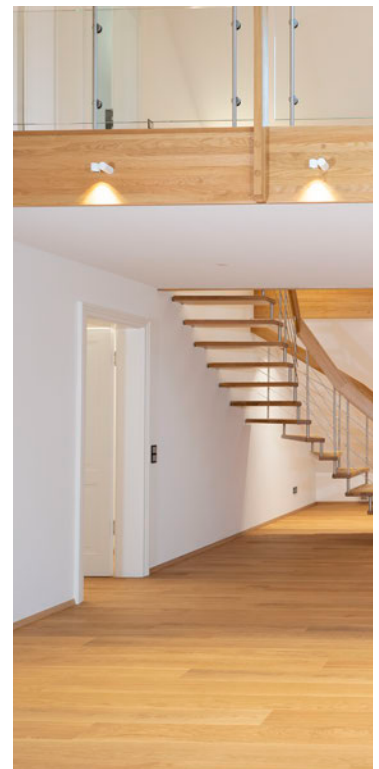
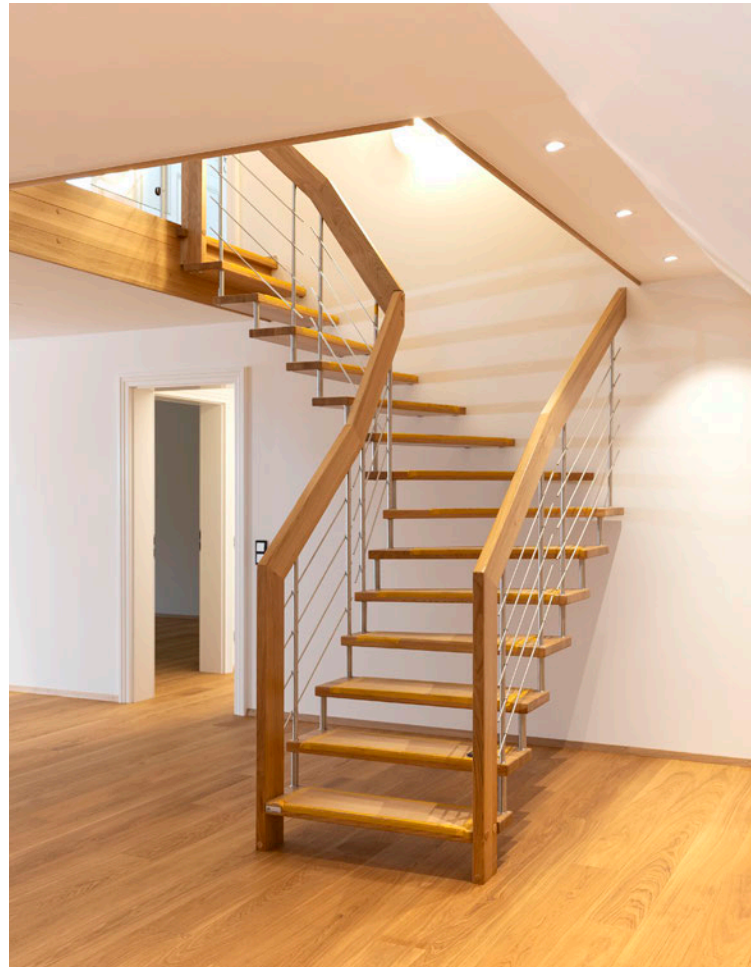
Ausstattung

Schon beim Betreten der Jugendstil-Villa begeistert der Blick auf die sorgfältig und liebevoll restaurierte Eingangstür. Im Treppenhaus wurde der Jugendstil-Charakter des Hauses durch die teils noch originalen, wunderschönen Bleiglasfenster, das schmiedeeiserne Treppengeländer, Türrahmen und Stuckdecken erhalten. Die originalgetreu restaurierte Treppe führt in das 3. Obergeschoss.

Die Fußböden in den Wohn- und Schlafräumen sind mit edlem Eichen-Parkett ausgelegt, die Treppe in die Galerie hat ebenfalls Trittstufen aus massivem Eichenholz. Das Geländer hat formschöne Edelstahlstreben und Eichenholz-Handläufe. Eingangstür und Zimmertüren der Firma Brüchert+Kärner aus matt weiß lackiertem Holz sind im klassischen Stil gehalten, die chromfarbenen Beschläge von Griffwerk ergänzen edel die einfache Schönheit. Die Fenster der Firma Kneer Süd mit 3-fach-Verglasung sind innen

aus weiß lasiertem Holz und außen aus wetterfestem, weiß lackiertem Aluminium. In der oberen Ebene gibt es im Bad, der Galerie und dem großen Zimmer 4 sogenannte „Cabrio-Fenster“, hohe, zweiflügelige Dachfenster mit Spezialfunktionen. Der obere Teil der Scheibe kann sich nach außen und oben bis in die Horizontale neigen, der untere Teil lässt sich senkrecht wie eine kleine Wand aufstellen. So wird ein Maximum an Licht und frischer Luft ermöglicht. Alle Dachfenster haben elektrische Rollos von VELUX.

Die Absturzsicherung der Galerie wurde aus Glas und Edelstahl gestaltet und schließt mit einem Handlauf aus massiver Eiche ab. Der Fußboden der Küche ist mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen ausgelegt, eingelassene LED-Spots garantieren eine optimale Beleuchtung. Eine Lüftungsanlage, Fenster in 2 Richtungen und der Anschluss für eine Kochinsel komplettieren diesen Raum.



Ausstattung

Der nebenan befindliche Wirtschaftsraum ist ebenfalls mit Feinsteinzeug ausgelegt und gefliest, hier gibt es Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner. Auch im Gäste-WC liegen Feinsteinzeugfliesen, eine Tageslichtdecke sorgt hier für angenehme Helligkeit. Alle Wände der Wohnung sind mit weiß gestrichener Glasfaser-Tapete tapeziert, sämtliche Schalter und Steckdosen haben edle Glasblenden (Firma Jung). In allen Wohnräumen sind Kabel- und LAN-Anschlüsse vorhanden.

Im Schlafzimmer sind kleine LED-Spots in die Decken der Gaubenbereiche eingelassen, im Ankleidezimmer bietet eine LED-Leiste optimale Ausleuchtung.

Zum Masterbad gelangt man durch eine satinierte Glas-Schiebetür, hier sorgen Fliesen in Statuario-Marmor-Optik gemeinsam mit der weiteren Ausstattung für ein Wohlfühlerlebnis der besonderen Art. Eine begehbare Regendusche mit Wasserfall (Hans Grohe) begeistert ebenso wie die freistehende ovale Badewanne von Antonio Lupi aus matt-weißem

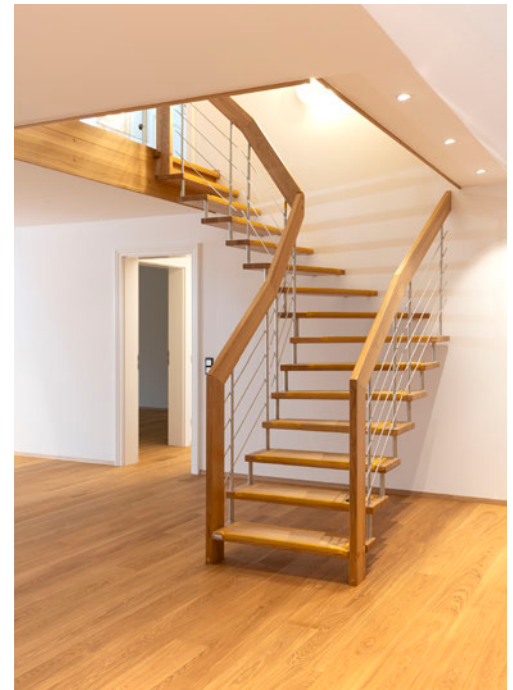
Mineralguss. Ein Doppel-Waschtisch von Roca mit hinterleuchtetem Spiegel, das Dusch-WC von Gerberit, LED-Einbauspots und blattvergoldete Lichtelemente machen diesen Raum zu einer Wellness-Oase.

Aber auch das im Obergeschoss befindliche Bad begeistert durch seine luxuriöse Ausstattung. Großformat-Fliesen aus anthrazitfarbenen Feinsteinzeug, eine Regendusche von Hans Grohe, ein Waschtisch von Villeroy & Boch und ein außergewöhnlich formschönes WC von Laufen werden durch eine Ambiente-

Beleuchtung mit Farbwechsel visuell in Szene gesetzt.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Klimaanlage und mit einer 2017 vollständig erneuerten Gas-Zentralheizung ausgestattet. Ultraflache Designer-Heizkörper passen sich unauffällig in die edle Wohnraumgestaltung ein.

Die Sicherheitstür im Eingang sorgt mit einer Sprechanlage von GIRA mit Kamerafunktion für sicheres Wohnen.



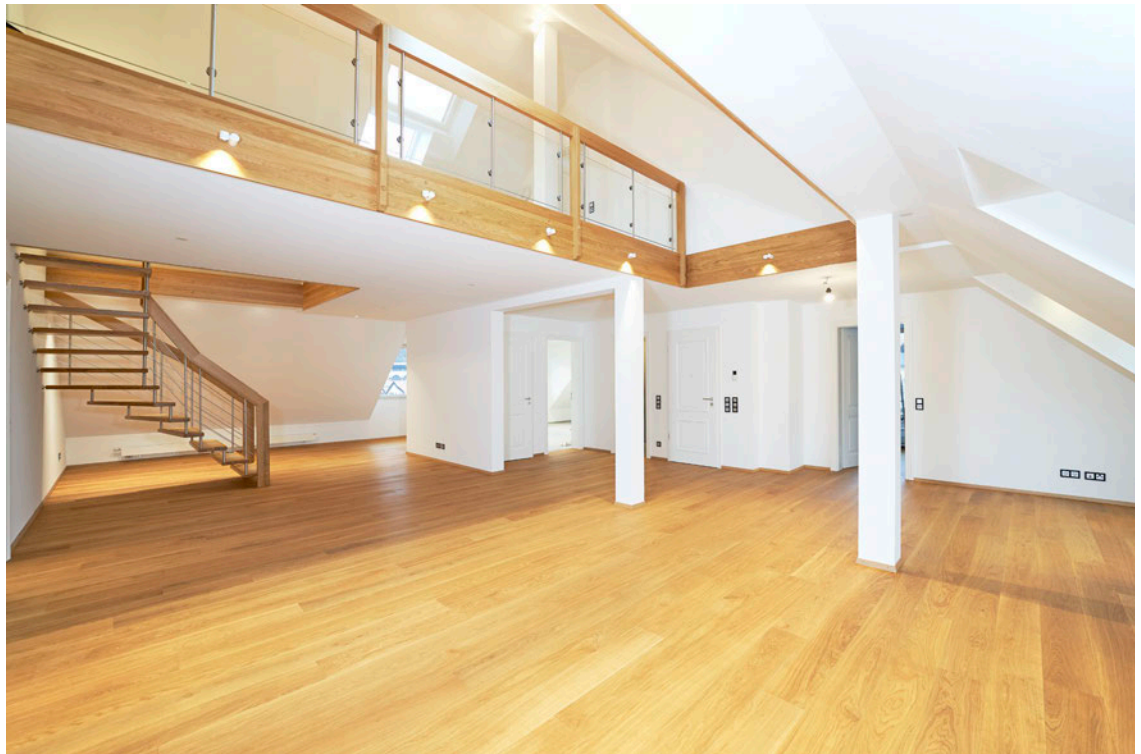


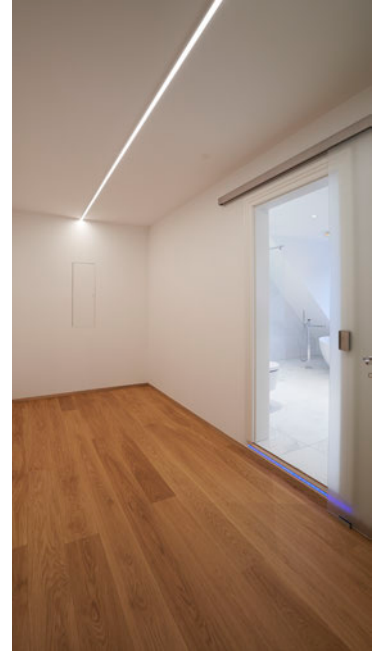
Sonstiges

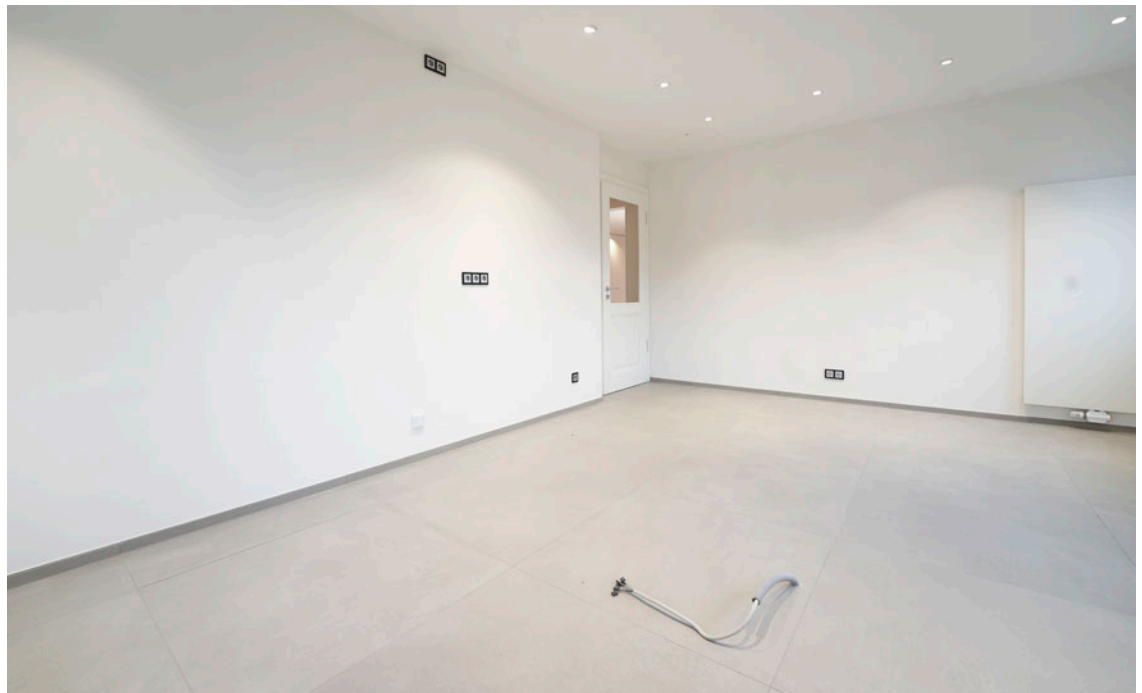
Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik-Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem exklusiven Objekt. Sehr gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher bewohnten Immobilie.

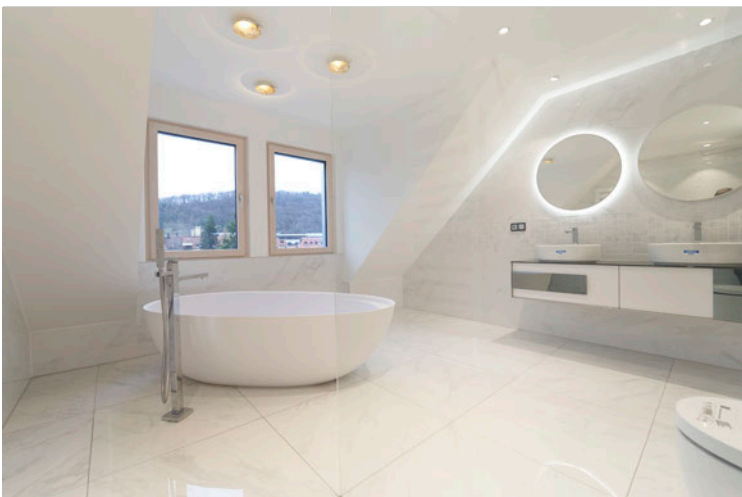
Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht.

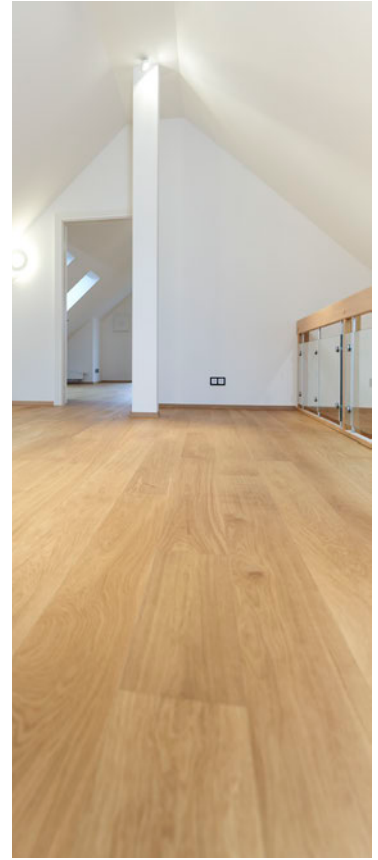
Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. 19% MwSt.

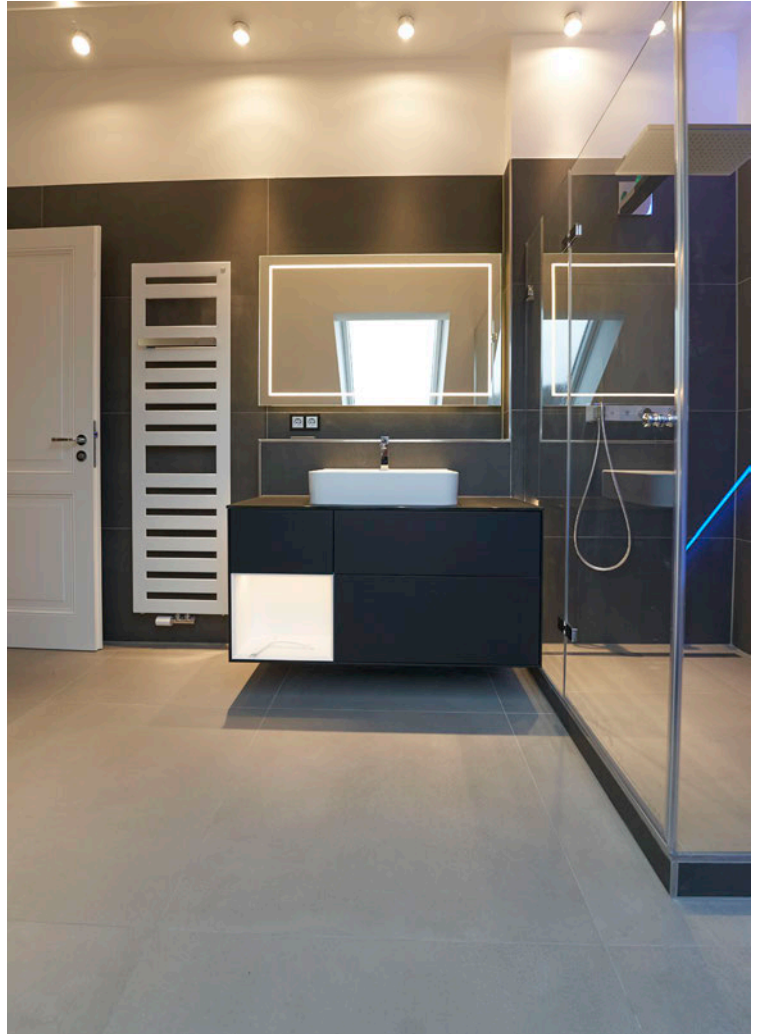


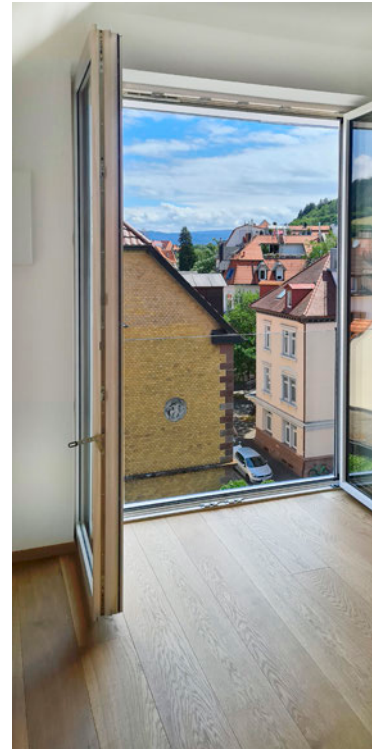


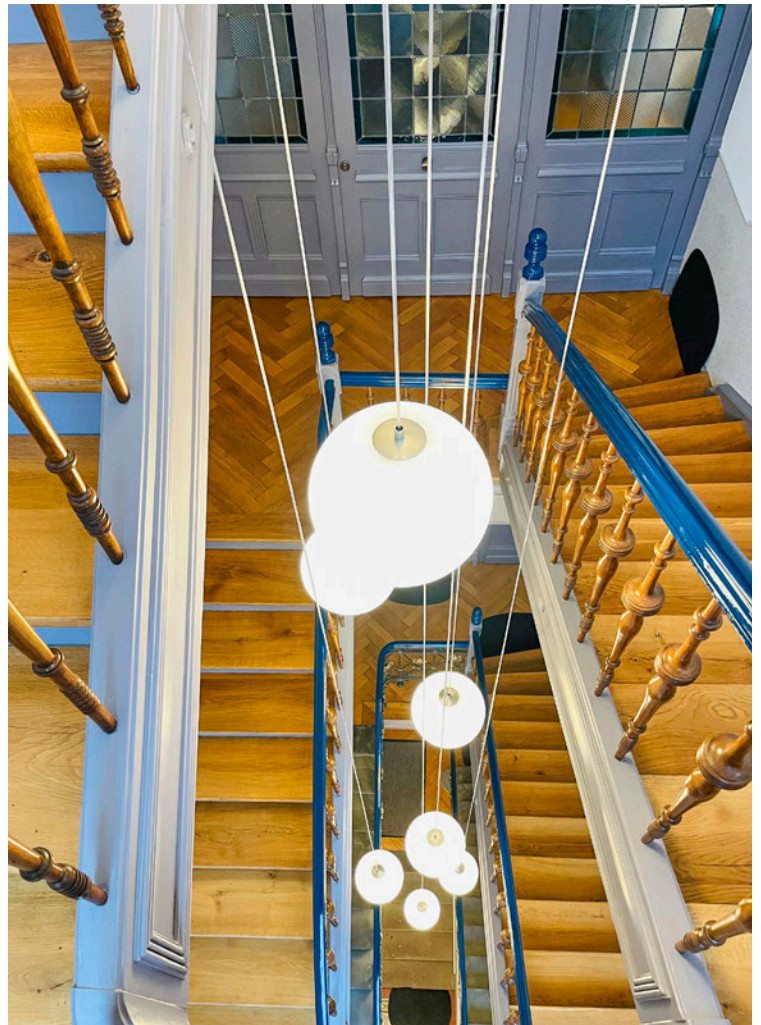




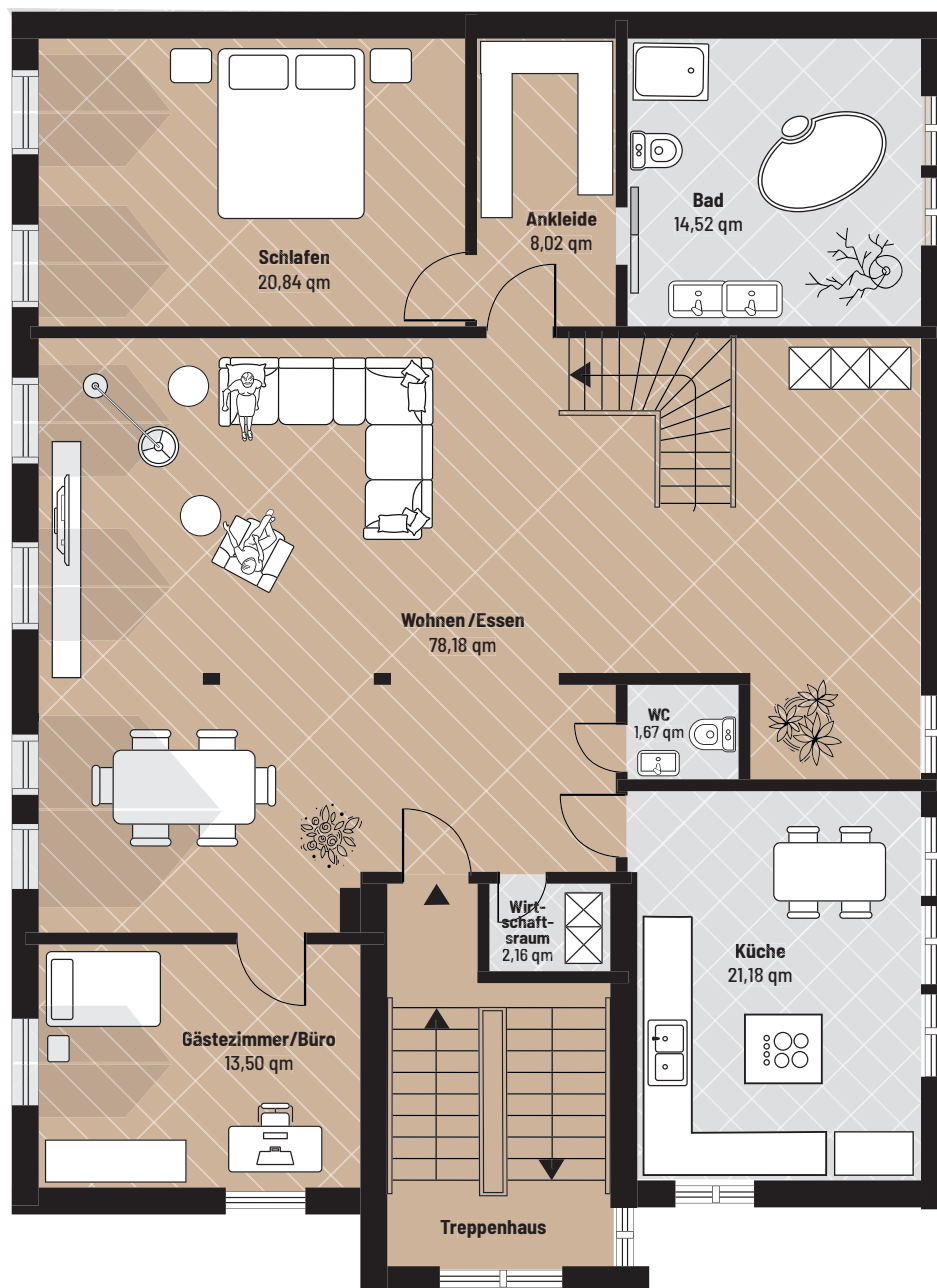






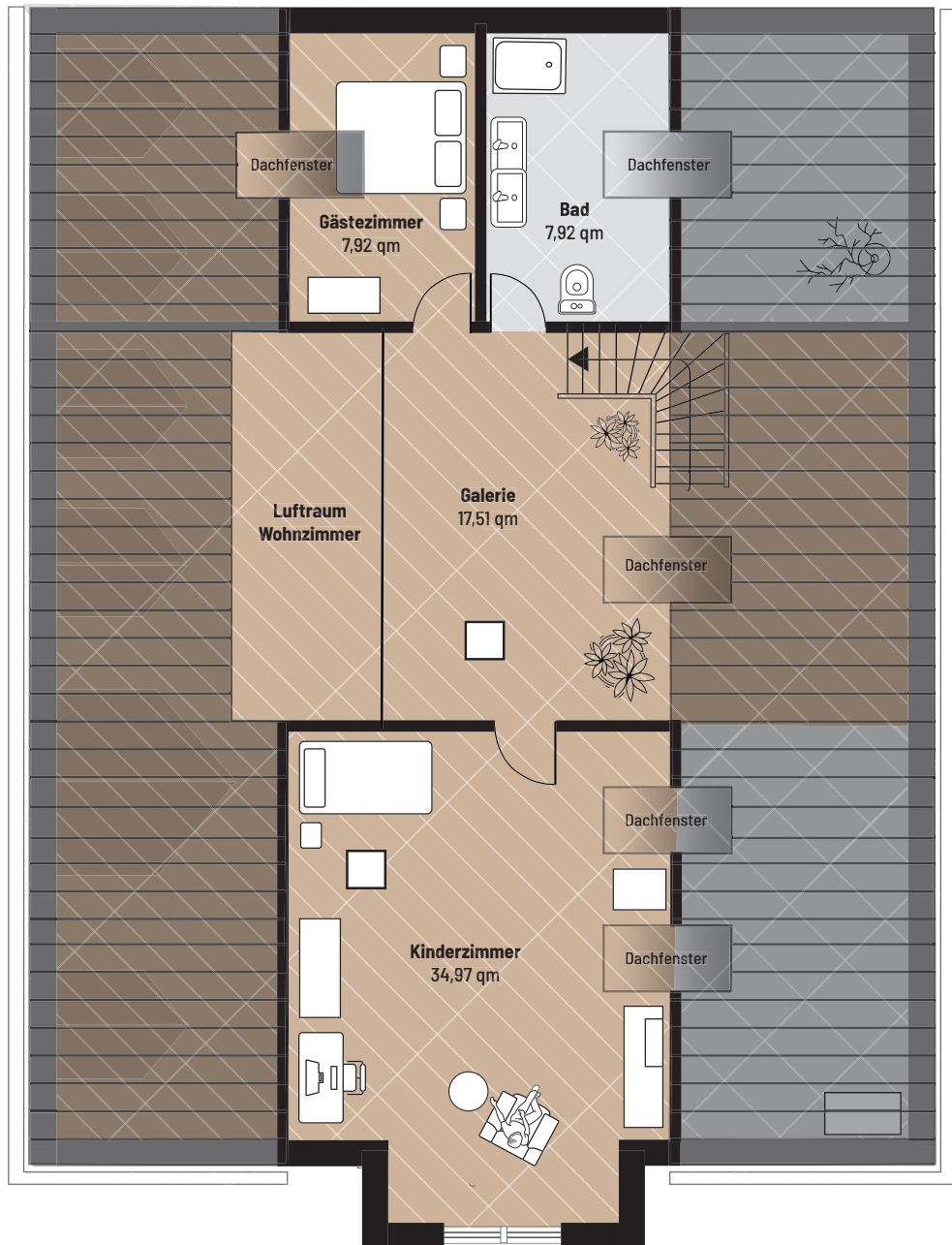


Grundriss
Dachgeschoß



Ohne Maßstab

Grundriss
Galerie



Ohne Maßstab



TETIK IMMOBILIEN

Einfach
mal die
Experten
fragen!

Anbieter:

Tetik Immobilien GmbH

»Villa Eglau«

Lange Straße 103

79183 Waldkirch

Geschäftsführer:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681 - 49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



Ansprechpartner:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

info@tetik-immobilien.de



Bankverbindung:

Raiffeisenbank Denzlingen-Sexau eG

BIC: GENODE61DEN

IBAN: DE05 6806 2105 0000 6543 29

Amtsgericht Freiburg

HRB 711412

Steuer-Nr.

05079/01841