

# IMMOBILIENEXPOSÉ

**Wunderschöne 6-Zimmer-Wohnung  
in saniertem Jugendstil-Altbau  
(Erstbezug nach Kernsanierung)  
in 79100 Freiburg-Wiehre**



  
**TETIK IMMOBILIEN**  
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

## Objektbeschreibung



Die äußerst attraktive und komplett sanierte Altbau-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines unter Denkmalschutz stehenden Jugendstil-Hauses aus dem Jahre 1903 mit insgesamt 5 Wohneinheiten.

Ca. 172 qm Wohnfläche verteilen sich großzügig auf eine Diele, 6 Zimmer, einen Flur, eine Küche, ein Duschbad und ein Gäste-WC. Zwei komplett überdachte Balkone aus Holz erweitern den Wohnbereich perfekt nach draußen.

Das erst kürzlich vollständig restaurierte Treppenhaus begeistert mit seiner pittoresken Gestaltung. Die floral gemusterte Tapete mit der Anmutung einer textilen Wandverkleidung harmonisiert mit den farblich gesetzten Akzenten der Treppengeländer und Wohnungs-Eingangstüren. Die aufgearbeitete originale Holztreppe fügt sich stimmig in das Ensemble und führt direkt in die Traum-Wohnung.

Die zentral gelegene geräumige Diele, welche viel Platz für eine Garderobe bietet, führt in die einzelnen Zimmer. Über einen weiteren Flur gelangt man zu Badezimmer, Gäste-WC und Küche mit angeschlossenem Essbereich. Durch eine zweiflügelige Balkontür erfolgt der Zugang auf den großen und komplett überdachten Balkon, welcher Küche und Essbereich bei schönem Wetter optimal nach draußen erweitert.

Der kleinere, ebenfalls überdachte Balkon ist über den Flur erreichbar und bietet einen ruhigen Platz mit wundervollem Blick über die Dächer der Wiehre.

Im Küchen-, Sanitär- und Flurbereich wurden hochwertige und pflegeleichte Bodenfliesen verlegt. Teilweise wurden hier aber auch die originalen Fliesen erhalten, welche genau wie das in der gesamten Wohnung aufgearbeitete oder neu verlegte Echtholz-Parkett das Flair der Jugendstil-Epoche weiterleben

lassen. Raumhöhen von über 3 Metern verbreiten Großzügigkeit und unterstreichen den Altbau-Charme der eleganten Stadtwohnung.

Bad und Gäste-WC wurden ebenfalls qualitativvoll saniert. Eine Regenschauer-Dusche von Hans Grohe, Keramik und Armaturen von Gerberit sowie moderne großformatige Fliesen fanden hier Verwendung. Die Gas-Etagenheizung ist im Bad installiert.

Die gesamte Elektrik ist neu verlegt, in allen Zimmern befinden sich Netzwerkkabel. Eine Gegensprechanlage mit Video bietet Komfort und Sicherheit.

Der Küchen- und Essbereich besticht durch seine liebevolle Raumgestaltung - alte Fachwerkbalken wurden fachmännisch restauriert, die Fenster passend dazu mit braunen Holzrahmen ausgestattet. Der Anschluss für eine Kochinsel ist vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein abgeschlossenes Kellerabteil sowie anteilige Mitbenutzung eines Waschräume. Der Garten wird gemeinschaftlich genutzt.

Laut Sanierungskonzept erfolgt momentan die Neugestaltung der Außenanlagen. Die Auffahrt zum Haus wird gepflastert, der Eingangsbereich aufgearbeitet und Garten sowie Vorgarten verschönert.

Optional könnte zusätzlich zum 3. OG auch die darüberliegende Dachgeschosswohnung mit weiteren 132,33 qm erworben und so mit dann insgesamt über 310 qm Wohnfläche eine „Haus-im-Haus“-Situation geschaffen werden. Das DG wurde erst im Jahre 2010 ausgebaut, der derzeit bestehende Mietvertrag endet Mitte Oktober 2022.

Zur weiteren Aufwertung der außergewöhnlich schönen Immobilie könnte der Anbau eines Personenaufzugs im Außenbereich geplant werden.

### Grunddaten

<b>Objektart</b>	6-Zimmer-ETW
<b>Adresse</b>	79100 Freiburg
<b>Baujahr</b>	1903
<b>Verfügbar</b>	sofort

### Flächenaufstellung

<b>Wohnfläche</b>	ca. 171,77 m <sup>2</sup>
-------------------	---------------------------

### Raumangebot und Ausstattung

<b>Zimmer</b>	6
<b>Küche</b>	1
<b>Bad</b>	1
<b>Gäste-WC</b>	1
<b>Balkon</b>	2, komplett überdacht
<b>Keller</b>	1 Abstellraum
<b>Objektzustand</b>	Erstbezug nach Komplett-Sanierung

### Kaufpreis

<b>Kaufpreis</b>	1.490.000,00 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

## Lage

Der wunderschöne Freiburger 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 eine Straßenbahnhaltestelle. So gelangt man in 5 Minuten in die Freiburger Innenstadt oder auch die nähere Umgebung.



## Ausstattung

### Fußböden:

- Fliesen
- Echtholz-Parkett:
  - Fischgrätenmuster
  - Englischer Verband
  - Schiffboden

### Wände:

Malervlies glatt, weiß

### Fenster und Terrassentüren:

2-fach/3-fach isolierverglast  
 größtenteil weiße Kunststoffrahmen  
 im Küchenbereich braune Holzrahmen  
 außenlaufende Rollos

### Zimmer-Türen:

Holztüren und Holzargen, weiß lackiert

### Eingangstür:

Holztür mit Glaselementen und Oberlichtern

### Küche:

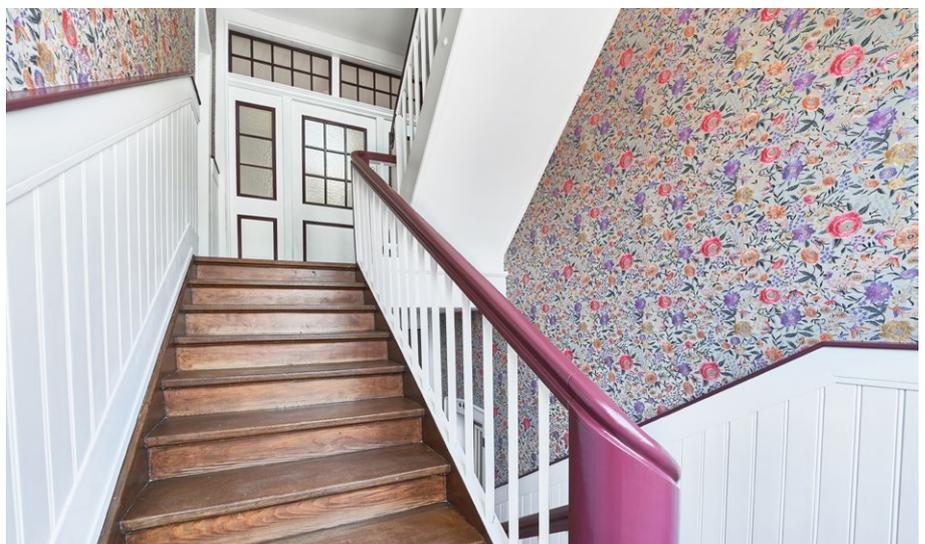
Bodenfliesen (teilweise Original)  
 Anschluss für Kochinsel

### Sanitär:

Boden und Wände gefliest  
 Heizungs- und Warmwasserboiler  
 hochwertige Marken-Keramik und -Armaturen  
 Regen-Dusche (Gerberit, Hans Grohe)  
 Decke mit LED-Spots  
 Tür-Oberlichter für Tageslicht  
 Abluftlüfter

### Heizung und Warmwasser:

Gas-Etagenheizung  
 Heizkörper mit Thermostatventilen



## 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 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 genutzten 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.















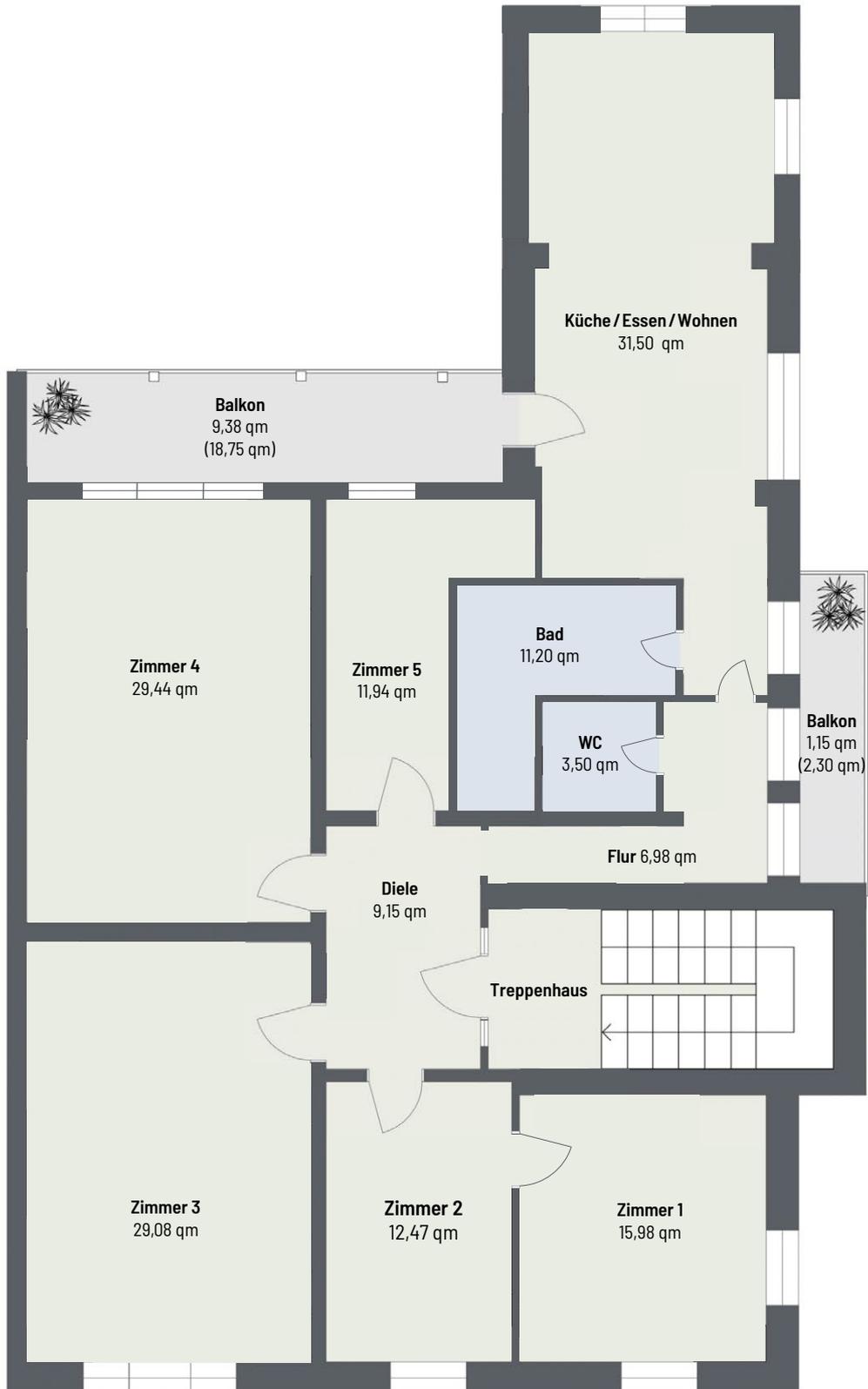








Grundriss



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