N&N Immobilien e.K.

Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg
Fon 0761 / 20 88 132
Fax 0761 / 61 25 33 49
E-Mail: info@nn-immobilien.de
Internet: https://www.nn-immobilien.de/

Objektnummer	VM_FR_3 ZW_003
Lage	Freiburg - Altstadt
Typ	3 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	1. OG
Bezug	01.11./01.12.2025
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	kein Aufzug vorhanden, keine Wohngemeinschaft vorgesehen
Wohnfläche	ca. 125 qm
Anzahl Wohnungen	6
Anzahl Räume	3
Anzahl WC	1
Leerstand	leerstehend
Baujahr	1962
Befeuerungsart	Öl
Miete	1.650 €
Miete Zusatz	zzgl. Außenstellplatz EURO 70,00
Nebenkosten	300 €
Kaution	5160 €
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und Außenstellplatz sep. anmietbar

Beschreibung

Diese renovierte und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses ohne Aufzug. Die Wohnung überzeugt durch ihre hellen Räume, eine gute Raumaufteilung sowie den wohnlichen Charakter. Sie wurde umfassend modernisiert: die komplette Elektrik wurde erneuert, die Fußbodenbeläge ausgetauscht, im Wohnbereich wird das Parkett abgeschliffen und die Wände mit Rauputz versehen. Teilweise wurden neue Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den großzügigen, teilweise überdachten Balkon, von dem Sie einen schönen Blick auf den Schlossberg genießen können. Dieser ist zur stark befahrenen Straße unterhalb des Schlossberges ausgerichtet.

Die separate Wohnküche bietet ausreichend Platz, verfügt jedoch über keine Einbauküche. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet; eine Waschmaschine kann auf Wunsch übernommen werden. Das Schlafzimmer bietet viel Platz für individuelle Möblierung, zudem gibt es ein freundliches Kinder- oder Gästezimmer, das sich auch als Arbeitszimmer eignet. Der Flurbereich bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Ausstattungsmerkmale

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

+ helle, lichtdurchflutete und renovierte Räume

+ Parkett- und Laminatböden in den Wohn- und Schlafbereichen

+ großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

+ schöner, teilweise überdachter Balkon mit Blick auf den Schlossberg

+ separate Wohnküche (ohne Einbauküche)

+ Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

+ großzügiges Schlafzimmer mit guter Stellfläche

+ Kinder- oder Gästezimmer, auch als Arbeitszimmer nutzbar

+ einladender Flurbereich mit Abstellmöglichkeiten

+ Kellerraum und Außenstellplatz vorhanden

+ Garage im Innenhof optional anmietbar

Ein Grundriss der Wohnung steht leider nicht zur Verfügung. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Außenstellplatz. Bei Bedarf kann eine abgeschlossene Garage im Innenhof separat angemietet werden. Ein Kinderwagen- oder Wasch-/Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung steht nicht zur Verfügung.

„kein Energieausweis vorhanden" (in Vorbereitung)

Wunschmieter: Der Vermieter wünscht sich als Mieter einen ruhigen, berufstätigen Haushalt mit langfristigem Mietinteresse (mindestens vier Jahre). Eine Wohngemeinschaft ist nicht vorgesehen.

FAZIT: Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss, ihre Helligkeit und die frisch renovierte Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage! Die Innenstadt mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. So genießen Sie hier ein modernes Wohngefühl in attraktiver Innenstadtlage.

Weitere interessante Miet- & Kaufangebote finden Sie unter: www.nn-immobilien.de

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Lage	Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Freiburger Innenstadt, am Beginn der Schwarzwaldstraße. Die Infrastruktur ist vollständig: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: - Straßenbahnhaltestelle ca. 80 m entfernt - Innenstadt (Schwabentor) ca. 6 Gehminuten - Dreisam ca. 5 Gehminuten Damit profitieren Sie von kurzen Wegen und einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Stadtzentrum.