

# KUNERT IMMOBILIEN



SEIT 1980

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

Bergstr. 21a  
79427 Eschbach  
Tel. 0 76 34 / 50 77 477  
Fax.: 0 76 34 / 50 77 478

Basler Str. 115  
79115 Freiburg  
Tel.: 07 61 / 47 87 377  
Fax.: 07 61 / 47 87 310

E-Mail: [info@kunertimmobilien.de](mailto:info@kunertimmobilien.de)  
[www.kunertimmobilien.de](http://www.kunertimmobilien.de)

**Mit Sicherheit eine der schönsten Altbau – Wohnungen in der Freiburger Wiehre!**

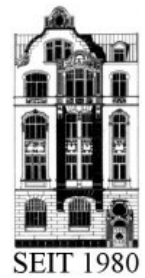


Denkmalgeschützte, 1911 erstellte  
Immobilie -  
mit nur 5 Wohneinheiten, alle samt durch  
die Eigentümer selbst bewohnt!

**sehenswerter Hauseingang**



# KUNERT IMMOBILIEN



Über  35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

## Lage:

Diese schöne ETW liegt in der Freiburger Oberwiehre. Dies sollten Sie über den schönen Freiburger Stadtteil Wiehre in jedem Falle wissen: Viel Charme und Flair gibt es hier, am Ufer der Dreisam! Die attraktive Lage mit Nähe zu Innenstadt, Stadtrand und Dreisam, der alte geschlossene Baumbestand und die vielen Grünflächen sowie das einzigartige, südländische Flair machen die Wiehre zu einem der begehrtesten Wohngebiete der Stadt Freiburg.

Der Stadtteil Wiehre ist außerdem sehr gut ans Verkehrsnetz angebunden: Der Bahnhof Freiburg-Wiehre, an der Höllentalbahn gelegen, die zwischen Freiburg und Titisee verkehrt, verbindet das Viertel in regelmäßigen Abständen (tagsüber jede halbe Stunde) mit dem Schwarzwald und dem Hauptbahnhof der Stadt. Außerdem vernetzen die Straßenbahnlinien 1, 2, 3 und 5 die Wiehre mit der Innenstadt, Günterstal, Zähringen, Vauban sowie Rieselfeld. Die Buslinie 11 fährt zusätzlich durch das Stadtgebiet. Beliebtestes Verkehrsmittel aber, und das nicht nur in der Wiehre sondern in ganz Freiburg, ist das Fahrrad.

Im Kern des Stadtteils befindet sich der Alte Wiehrebahnhof: Bekannt für sein eigenes, kleines kulturelles Zentrum und das Kommunale Kino. Um das Gebäude herum findet 2 x wöchentlich ein Bauernmarkt statt, an allen anderen Tagen wird die Fläche, meist nachmittags, gern von Boule-Spielern benutzt. Zu den beliebten Ausflugszielen zählen u.a. die Kapelle am Lorettoberg und der Bromberg, von wo sich eine atemberaubende Aussicht auf die Stadt selbst und ihre Umgebung bietet, das Lorettobad und die katholische Johanneskirche.

## Bildung und Erziehung:

Das Viertel verfügt zudem über zahlreiche Kindergärten, wohnortnahe öffentliche Grundschulen, ein allgemeinbildendes und ein kaufmännisch orientiertes Gymnasium, eine Förder- und eine Gewerbeschule. Aber natürlich gibt es in der Wiehre auch ein paar private Schulen, wobei das Montessori Zentrum Angell und die Waldorfschule über das breit gefächertste Bildungsspektrum verfügen.

## Objekt:

Mit Sicherheit eine der schönsten Altbau – Wohnungen in der Freiburger Wiehre, welche modern saniert ist. Hierbei wurde der „Charme des Altbaus“ in nahezu jedem Detail erhalten!

Diese charmante 5-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in Bestlage der Freiburger Wiehre, verfügt über ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Balkone (ein Ost-, ein Süd-, ein West-Balkon).

Lage im Haus: Beletage (1. OG), in einem denkmalgeschützten, 1911 erstellten Jugendstilhaus der Oberwiehre. Im Haus befinden sich nur 5 Wohneinheiten, welche allesamt von den jeweiligen Wohnungseigentümern bewohnt werden.

Die Grundstücksgröße beträgt 452 m<sup>2</sup>.

# KUNERT IMMOBILIEN



Über  Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

Zum Gemeinschaftseigentum zählt: Heizungs - & Wäscheraum.  
Weiterhin befinden sich im Untergeschoss des Hauses die Kellerräume,  
ein großer Kellerraum ist dieser Wohnung zugeordnet.  
Zur Heizung: Die Wohnung wird über eine eigene, im Keller befindliche Gastherme beheizt. Die  
Räume haben überwiegend, dem Charme der Wohnung entsprechend, gusseiserne Heizkörper.  
Weiterhin gibt es im mittleren, vorderen Zimmer einen mit Kohle oder Holz beheizbaren Kaminofen.

Durchgeführte und fertig abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen an Haus u./o. Wohnung:  
Das Steildach wurde 2014 komplett neu eingedeckt.  
Die Wohnung wurde in mehreren Schritten aufwendig sowie unter Beachtung denkmalpflegerischer  
Aspekte saniert. Dabei ist u.a. die Elektrik komplett erneuert worden. Die Wände erhielten einen  
Feinputz. Sie sind bis auf den Flur weiß gestrichen. In drei Zimmern (u. a. im Schlafzimmer) wurde an  
der Decke zusätzlich eine Schalldämmung angebracht.  
Fenster und Balkontüren (jetzt alle mit Wärmeschutz – Isolierglas) wurden komplett ausgetauscht.  
Rollladenkästen sind isoliert worden. Die zwei historischen Schiebetüren wurden restauriert, die  
Wohnungseingangstüre einbruchshemmend umgebaut.

## **Ausstattung:**

**Böden:** Die Holzfußböden (in den vorderen drei, nach Westen bzw. Süden ausgerichteten Zimmern  
sowie im Flur liegt Parkett, die hinteren Zimmer haben Dielen) wurden abgeschliffen und versiegelt. In  
der Küche sowie dem Gäste – WC sind die Terrazzofußböden saniert worden.

**Das Bad:** Wurde 2012 erneuert und modernisiert, im Zuge dessen auch vergrößert, es verfügt nun  
über: Dusche, Wanne, WC, Bidet, Waschbecken. Sowohl Bad und auch Gäste – WC sind  
fensterbelüftet.

Ein begehrter Kleiderschrank ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung, ebenso wie es die Küche  
mit dem Gas-Kochmodul als auch der Glaskeramik mit Elektrokochfeld ist! Die Küchenmöbel sind  
einheitlich aus Birnenholz gebaut! Die Arbeitsinsel ist mit Holz und Naturschiefer gebaut.

Die Einbauküche ist – im ausgeschriebenen Verkaufspreis – mit beinhaltet!

Über weitere Einrichtungsgegenstände, Mobiliar, etc. kann individuell gesprochen werden (dies macht  
im Rahmen oder nach einer Besichtigung Sinn.)

## **Laufende Kosten:**

Hausgeld: 215 EUR monatlich (derzeitige Vorauszahlung), Grundsteuer beträgt JÄHRLICH 210 EUR.  
Die monatliche Vorauszahlung für Erdgas und Strom liegt derzeit bei 140 EUR.

## **Bezug:**

Nach Vereinbarung.

## **Verkaufspreis:**

870.000,-- €

Unsere Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr beträgt 3,57% inkl. MWSt. von Kaufpreis und ist zahlbar  
bei notarieller Beurkundung.

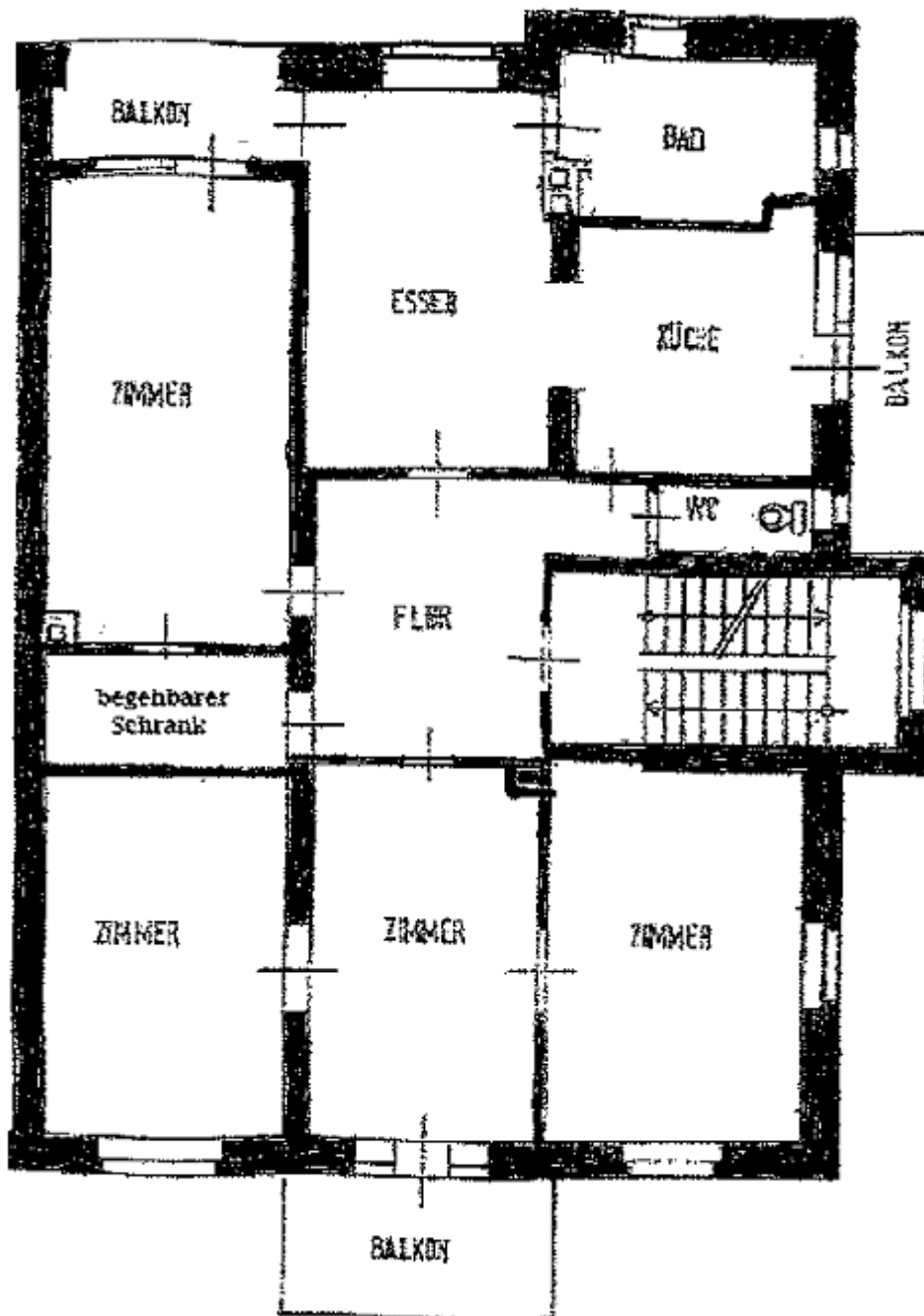
# KUNERT IMMOBILIEN



SEIT 1980

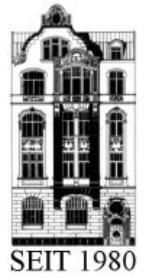
Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

1. OG



Grundrisskizze

# KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

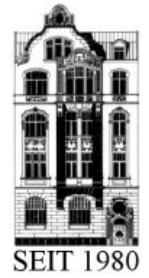


Entrée



Esszimmer

# KUNERT IMMOBILIEN



SEIT 1980

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Küche



originale  
Schiebetüren -  
Altbau - Flair in  
vielen Details !



... Die Liebe  
steckt hier in  
vielen Details ... !



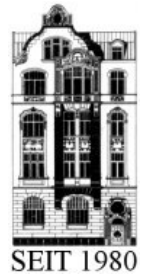
Schwedenofen für die "angenehme"  
Wärme ! Sowie:

Detailgetreue, gusseiserne - Heizkörper mit  
echtem Altbau - Charme / Wichtig:  
Modernste Beheizungstechnologie via

Eigener Gastherme (Im Keller)

# KUNERT IMMOBILIEN

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Schlafzimmer

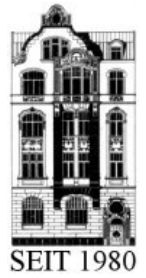


begehbarer Kleiderschrank



Arbeitszimmer

# KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

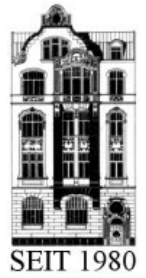


Wohnzimmer





# KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



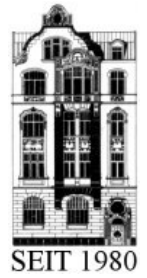
**modernes Tageslichtbad**



**Gäste-WC**

# KUNERT IMMOBILIEN

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



**Süd-West-Zimmer**



**Balkon Richtung Osten**  
**- begehbar von :**

**Esszimmer sowie Schlafzimmer.**



**einer von drei Balkonen**