Wohnen mit Aussicht...
in einer der schönsten Wohnlagen von Freiburg!

Grandiose 2-Zimmer-Attika-Whg. in leichter Hanglage mit großer Dachterrasse und stimmungsvoller Aussicht über Freiburg

Objektkennung 5891
79111 Freiburg, Bifänge 92

ein Angebot der
ImmoLine Freiburg
Swetlana-Geier-Straße 11, 79100 Freiburg

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Eckdaten

Objektart	Attika-Wohnung
Baujahr	2004
Ortsangaben	Freiburg (St. Georgen)
Lageart	Wohnlage
Anzahl Zimmer	2
Etage	2.Ober-/ Attikageschoss
Wohnfläche	ca. 86,2 m²
Miete pro	Monat
Miete	915,00 €
Nebenkosten	200,00 €
Heizkosten in Nebenkosten	Ja
Stellplatzmiete	60,00 €
Stellplatztyp	Tiefgarage (Einzelbox)
Stellplatzanzahl	1
Kaution	2.745,00 €
Balkon/Terrasse	Ja
Anzahl Balkon/ terrasse	2
Balkon/Terrasse	Ja
Gäste-WC	Nein
Etagenzahl	2
Einbauküche	Nein
	Übernahme Vormieter mögl.

Personenaufzug	Nein
Deckenhöhe	2,60 m
Qualität Zustand	Sehr gut
Barrierefrei	Nein
Rollstuhlgerecht	Nein
Möbliert	Nein
Zustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bodenbelag	Fliesen
Bodenbelag	Parkett
Keller	Ja
Klimaanlage	Nein
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausweis gültig bis	12.12.2019
Energieausweis liegt vor	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung/Energieträger	Gas
Dachform	Flachdach
Energieausweisdatum	13.12.2009
Haustiere	Nein
Energiekennwert	133 kWh/(m²*a)
Energie mit Warmwasser	Ja
Bezugstermin	01.01.2020

Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Keine zusätzliche Mieterprovision

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Objektbeschreibung

Sie suchen eine 2-Zimmer-Penthouse-Wohnung in Aussichtslage mit bester Infrastruktur und angenehmen Wohnumfeld?

Dann ist diese helle 2-Zimmer-Wohnung im 2.Ober- bzw. Attikageschoss einer gepflegten Wohnanlage in einer der schönsten Wohnlagen von Freiburg (St.Georgen) genau das Richtige für Sie.

Die Wohnung mit einer außergewöhnlichen Raumhöhe von 2,60 m bietet auf insgesamt ca. 86,2 m² Wohnfläche einen **hellen und großzügigen Wohnbereich** (Wfl. ca. 23,2 m²) mit Zugang zu einer **großen Dachterrasse** (ca. 23,3 m²) mit **herrlichem Blick über Freiburg**, einen separaten und funktionalen Küchenbereich (Wfl. ca. 7,2 m²), ein **geräumiges Schlafzimmer** (Wfl. ca. 21,6 m²) mit Zugang zu einem **lauschigen Balkon** (ca. 8,0 m²) mit Südausrichtung und Blick gen Schönberg und das Jesuitenschloss, ein modernes, mit großformatigen Fliesen (weiß mit leichter Marmorierung) versehenes **Tageslichtbad mit Dusche + Badewanne + Bidet** und Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine, einen gut nutzbaren Flurbereich, sowie einen **praktischen Abstellraum**.

Zur Wohnung gehört ein **großzügiges Kellerabteil**. Im Kellergeschoss befindet sich darüber hinaus ein **Fahrrad-, sowie ein Waschraum** mit Anschlussmöglichkeiten für die eigene Waschmaschine und den Kondenstrockner.

Die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen (umlagefähigen Betriebskosten inkl. Heizung und Warmwasser) betragen derzeit 200,-- Euro. Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage (separate Einzelbox mit Kipptor) ist für monatlich 60,-- Euro anzumieten. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Parkbuchten in der Bifänge.

Ein Bezug ist ab dem 01.01.2020 möglich.

Wunschmieter:
Nettes Paar oder alleinstehende Person. Nichtraucher sind bevorzugt.
Eine über Kleintiere hinausgehende Haustierhaltung ist nicht gewünscht.

Lage

Vom idyllischen Winzerdorf zum attraktiven Freiburger Stadtteil führte der Weg St. Georgens seit seiner Eingemeindung im Jahre 1938. Sich hier wohlzufühlen ist nicht schwer. Der Stadtteil St. Georgen hat natürlich auch eine ausgezeichnete, eigenständige Infrastruktur für die Erledigung des Familienalltages. Von der Grundschule bis zum Gymnasium, vom Supermarkt bis zum Gemüsehändler, alles befindet sich in nächster Umgebung, auch Apotheken, Ärzte, Banken, eine Waldorfschule und die verschiedensten Vereine runden das Bild eines aktiven und beliebten Freiburger Stadtteils ab. Im Jahr 1998 wurde das umgestaltete und renovierte St. Georgener Freibad wiedereröffnet, ein beliebter, sommerlicher Treffpunkt für Jung und Alt. Das Eugen-Keidel-Bad ist mit dem Bus in wenigen Minuten erreicht und bietet gesunde Entspannung im Thermalwasser der in der Saunalandschaft. Mit den verkehrenden Buslinien, insbesondere aber mit der fußläufig von diese Wohnung aus schnell erreichbaren Straßenbahnlinie 3 verfügt man über eine ausgezeichnete öffentliche Nahverkehrsanbindung. Für Fahrten mit dem Auto liegt der Stadtteil durch die gute Anbindung an die Autobahn A5 Freiburg-Süd) und die B3 besonders verkehrsgünstig, durch die Umgehungsstraße aber ohne lästigen Durchgangsverkehr. Mit dem Rad ist man gleich draußen in der Natur oder genießt den Nachmittag bei einem Spaziergang mit gemütlichen Picknick unter Obstbäumen und traumhaftem Blick über Freiburg.

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Ausstattung

+ Parkettfußboden (massives Stabparkett im engl. Verband, Eiche versiegelt)
+ Fußbodenheizung (mit Einzelraumthermostaten) in allen Räumen
+ große Dachterrasse (Fläche ca. 23,3 m²) mit freiem Blick über Freiburg, besonders stimmungsvoll in den Morgen- und Abendstunden
+ sonniger Südbalkon (ca. 8 m²) mit Blick auf den Schönberg
+ Wohlfühlbad mit Tageslicht, Badewanne, Dusche, Bidet, Handtuchwärmekörper und Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine+Trockner
+ raumhoch gefliestes Badezimmer mit großformatigen, weißen Fliesen mit dezenter Marmorierung
+ Raumhöhe von 2,60 m
+ große, bodentiefe Fensterelemente (mit Isolierverglasung) für viel Licht in den Räumen
+ Raffstore (mit Kurbelgetriebe) für eine hohe Privatsphäre bei gleichzeitig hohem Lichteinfall
+ praktischer Abstellraum (Zugang von Dachterrasse)
+ Raufasertapeten
+ PKW-Stellplatz (separate abschließbare Einzelbox mit Kipptor) in der Tiefgarage
+ kleines Mehrfamilienhaus mit nur 5 Wohneinheiten

Sonstiges

Wir empfehlen Ihnen Ihre Anfrage über das Kontaktformular des jeweiligen Immobilienportals an uns zu richten. Idealerweise können Sie uns hierbei bereits gerne einige Kurzinformationen zu Ihrer Person zukommen lassen.

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Lichtheller Wohnbereich

Dachterrasse mit Blick auf Freiburg

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Dachterrasse mit Blick auf Freiburg

Ausblick auf Freiburg

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Schlafen + Flur

Schlafen + Balkon

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Bad mit Dusche + Wanne + Bidet

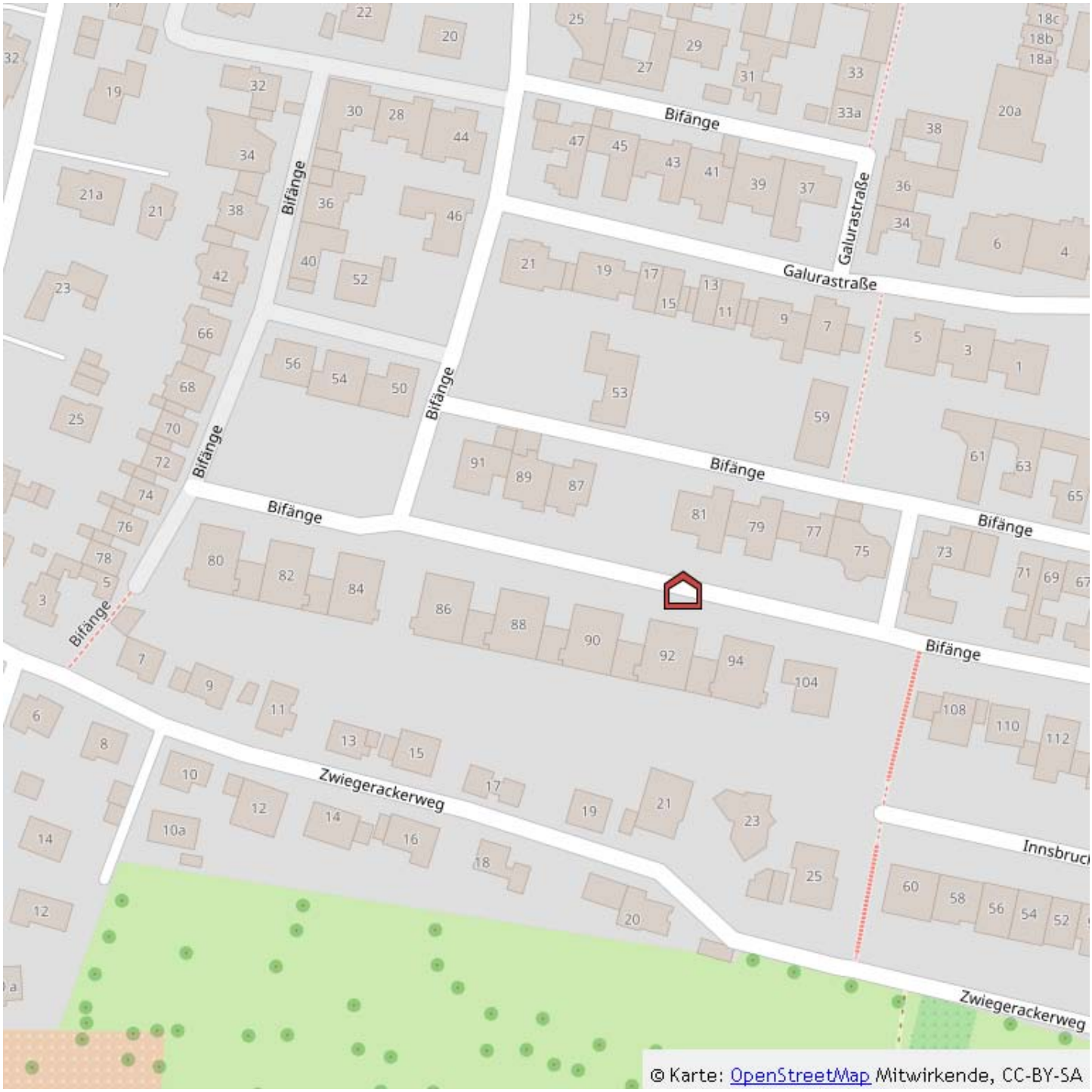
Küchenbereich

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Wohn(an)lage im Frühjahr

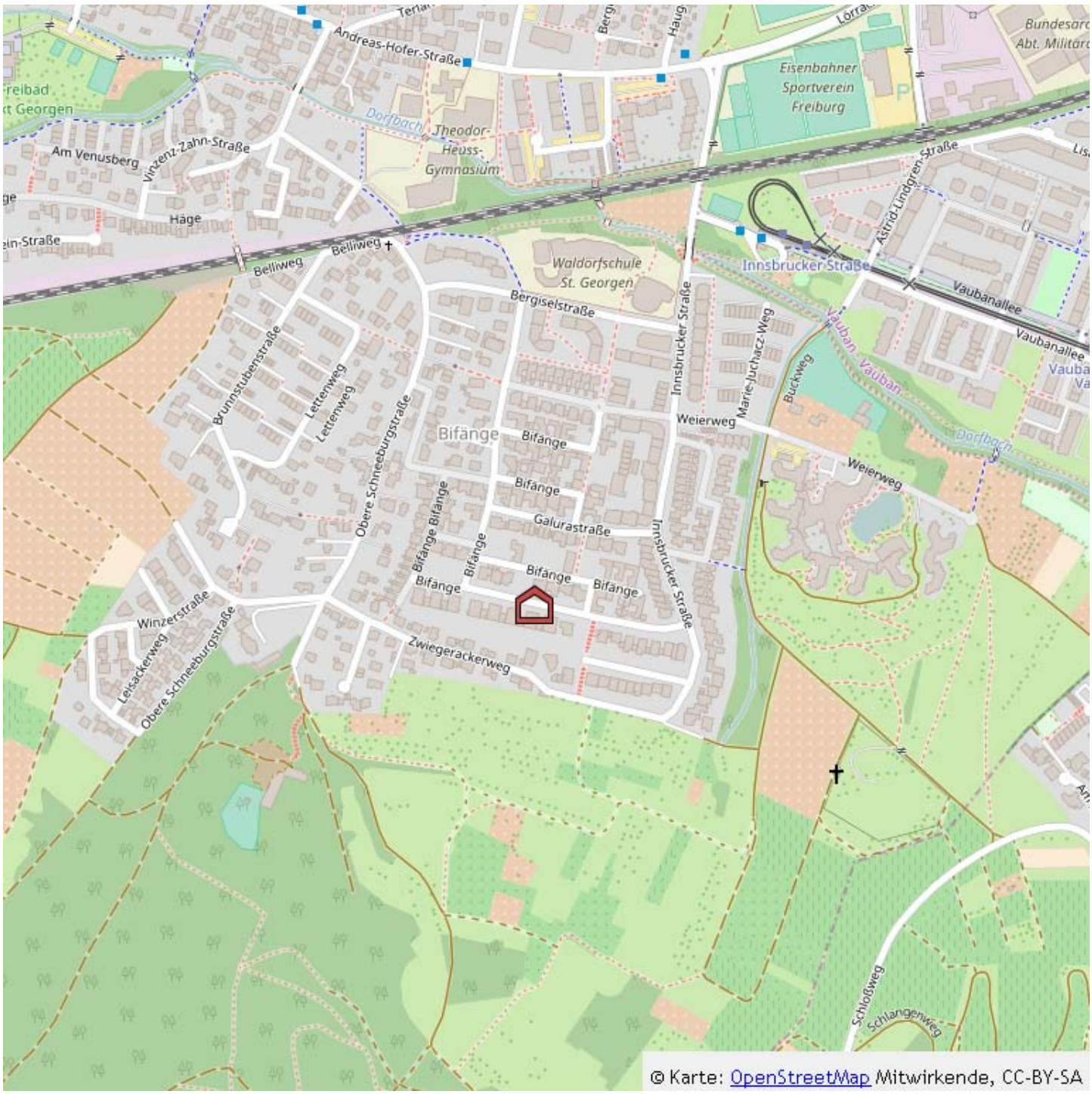
Wohn(an)lage im Frühjahr, Gartenseite

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



Mikro-Ansicht

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



Makro-Ansicht

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Balkon	4,00 m²
Schlafen	21,66 m²
Bad	7,14 m²
Küche	7,13 m²
Flur	10,01 m²
Wohnen/Essen	23,35 m²
Abstellraum	1,27 m²
Dachterrasse	11,64 m²

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29