

Freiburg – Wiehre

# Lichtdurchflutete Mietwohnung mit Balkon – Bewerbungen nur mit vollständigen Unterlagen

????????? ??????????: 25022039



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????????: 570 EUR • ??????????: ca. 43 m<sup>2</sup> • ??????????: 1

??????? ????????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

?? ??? ???????

????????? ??????????	25022039	????? ???????????	570 EUR
?????????????	ca. 43 m <sup>2</sup>	?????????????	120 EUR
?????????????? ???	01.09.2025	??????????	
?????????	1	??????????????	????????
????????????? ???	1	?????????	????????
?????????????		??????????????	
?????????????	1	?????????	???????????
????? ??????????????	1971		
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 70 EUR (?????????????)		

???????? ??????????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	22.12.2030	??????????????	
??????????????????		???????	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		??????????????	
???? ????????????	????	??????????????	
		?????????????	D
		??????????????	
		?????????????	
		???? ??????????????	1971
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

?? ????????



???????? ?????????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

?? ?????????



??????? ????????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

?? ????????



??????? ????????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

?? ????????



??????? ???????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1971 befindet sich in einem ruhigen, urbanen Umfeld und bietet auf ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Studierende, alleinstehende Berufstätige oder Pendler, die ein überschaubares und effizientes Zuhause suchen. Der durchdachte Grundriss überzeugt durch seine Funktionalität und schafft ein angenehmes Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Schlafbereich, der flexibel gestaltet werden kann und Platz für individuelle Einrichtungswünsche bietet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert: Neben dem offenen Wohnbereich steht ein separates Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken zur Verfügung, das baujahrestypisch ausgestattet ist und Funktionalität mit Komfort vereint.

Die Küche, kompakt gehalten und ebenfalls vom Wohnbereich separiert, bietet ausreichend Raum für alle notwendigen Küchengeräte und Stauraummöglichkeiten. Hier befindet sich auch die Waschmaschine, die von der Vormieterin für 200 Euro übernommen werden könnte.

Der Teppichboden im Eingangsbereich weist einige Abnutzungsmerkmale auf und wird zeitnah mit einem pflegeleichten Laminat ausgetauscht. Das Parkett ist im Bereich der Balkontür aufgrund falscher Blumentopf Platzierung abgenutzt und wird ebenfalls zeitnah renoviert.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bereitstellt und die Wohnfläche ergänzt. Fahrradabstellmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Die Hausgemeinschaft ist angenehm und das Wohnhaus ist sehr gepflegt. Ein Stellplatz gehört zur Wohnung. Die Stellplatzmiete beträgt 70 Euro/Monat.

Die Lage der Wohnung verbindet zentrales Wohnen mit kurzen Wegen zu Nahversorgern, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gut ausgebaut, was Pendlern und Vielbeschäftigten entgegenkommt.

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die Wert auf eine funktionale und gepflegte Wohnung legen und zentral wohnen möchten. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen

und zur Vereinbarung eines Termins gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

????????????????? ??? ??????????

Es werden nur Anfragen bearbeitet, die folgende Unterlagen vorab an freiburg@von-poll.com schicken, wir bitten von telefonischen Anfragen abzusehen:

- ausgefüllte und unterschriebene Selbstauskunft
- Schufa-Auskunft
- die drei letzten Gehaltsabrechnungen
- Arbeitsvertrag
- Kopie des Personalausweises (Vorder- und Rückseite)

Kaltmiete: 570,00 Euro

Stellplatzmiete: 70,00 Euro

Nebenkosten: 120,00 Euro

Gesamtmiete pro Monat: 760,00 Euro

(in Ihrem eigenen Interesse sollte die Warmmiete max. 25-30 % Ihres Nettolohnes ausmachen)

??????? ????????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

??? ??? ??? ????????????

Die Lage der Immobilie ist äußerst attraktiv und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, wie z. B. den in unmittelbarer Nähe gelegene Wiehre Bahnhof. In ca. 15 Gehminuten erreicht man die Innenstadt.

In kürzester Zeit gelangt man auch fußläufig an die Günterstalstraße mit diversen Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Aldi, Blumenläden, Bäcker, Apotheke, Reinigung, Bioläden etc.).

Auf der Günterstalstraße haben sich etliche Fachärzte angesiedelt, welche man von dieser Lage schnellstmöglich zu Fuß erreichen kann.

Eine gute Infrastruktur und die Nähe zu Schulen, Kindergärten und anderen sozialen Einrichtungen machen die Immobilie besonders attraktiv für Familien.

Zudem befinden sich diverse Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Sportstätten in unmittelbarer Nähe.

Die unmittelbare Nähe zu Naherholungspunkten wie Waldsee, Lorettoberg, Bromberg, Günterstal oder die Dreisam sind in wenigen Minuten problemlos erreichbar und machen die Lage dieser Wohnung sehr attraktiv.

??????? ????????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.12.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25022039 - 79102 Freiburg – Wiehre

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)