

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| Objektnummer          | VM-4ZW-004                                             |
| Lage                  | Freiburg                                               |
| Typ                   | 4 - Zimmer - Wohnung                                   |
| Stockwerk             | 1. OG                                                  |
| Bezug                 | 15.03.2026 mgl. - Nach Vereinbarung!                   |
| Besichtigung          | Nach Vereinbarung!                                     |
| Besonderheiten        | Aufzug, Wintergarten und Balkon                        |
| Wohnfläche            | ca. 116 qm                                             |
| Anzahl Wohnungen      | 13                                                     |
| Anzahl Räume          | 4                                                      |
| Anzahl WC             | 2                                                      |
| Leerstand             | leerstehend                                            |
| Baujahr               | 1998                                                   |
| Energieausweis        | Energieverbrauchskennwert 58,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Befeuerungsart        | Fernwärme                                              |
| Energieklasse         | B                                                      |
| Baujahr Wärmeerzeuger | 1999                                                   |
| Miete                 | 1.350 €                                                |
| Miete Zusatz          | zzgl. TG-Platz in Höhe von EURO 60                     |
| Nebenkosten           | 300 €                                                  |
| Kaution               | 3500 €                                                 |
| Stellmöglichkeiten    | sep. Kellerbereich und TG-Platz                        |
| Beschreibung          |                                                        |

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss einer sehr gepflegten und überschaubaren Wohnanlage im beliebten Freiburger Stadtteil Rieselfeld. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen und barrierearmen Zugang zur Wohnung – ideal für Familien ebenso wie für ältere Bewohner, die großzügiges Wohnen mit einem separaten Arbeits- oder Gästebereich schätzen.

Der durchdachte Grundriss bietet ein angenehmes Wohnambiente mit klar strukturierter Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob für Paare mit größerem Platzbedarf, Familien mit älteren Kindern oder für ein großzügiges Homeoffice.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon, der besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen einlädt.

Ein separater Essbereich schließt sich an und verfügt über einen direkten Zugang zum Wintergarten, der

als geschützter Aufenthaltsbereich – beispielsweise als Leseecke oder zusätzlicher Arbeitsbereich – genutzt werden kann.

Die separate Küche ist räumlich vom Wohn- und Essbereich getrennt. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden und muss vom zukünftigen Mieter selbst eingebracht werden – ideal für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Insgesamt stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

#### RAUMAUFTeilUNG UND AUSSTATTUNG

- Wohnzimmer mit Zugang zum Westbalkon
- Separater Essbereich mit Zugang zum Wintergarten
- Drei weitere Zimmer (Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Separate Küche (ohne Einbauküche)
- Zwei Bäder:
  - Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
  - Duschbad mit Waschbecken und WC
- Flurbereich mit praktischen Abstellflächen
- Aufzug im Haus

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage. Darüber hinaus stehen gemeinschaftlich nutzbare Räume wie ein Wasch-/Trockenraum, ein Müllplatz sowie Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Wohnanlage präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

#### HINWEISE:

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe und Raumaufteilung besonders für einen Zwei- bis Vier-Personen-Haushalt oder für Personen mit zusätzlichem Platzbedarf (z. B. für ein Homeoffice). Die Wohnung wird als Nichtraucherwohnung vermietet. Eine Nutzung als Wohngemeinschaft ist nicht vorgesehen.

Wir freuen uns auf Anfragen von zuverlässigen Mietinteressenten mit gesichertem Einkommen, die an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert sind.

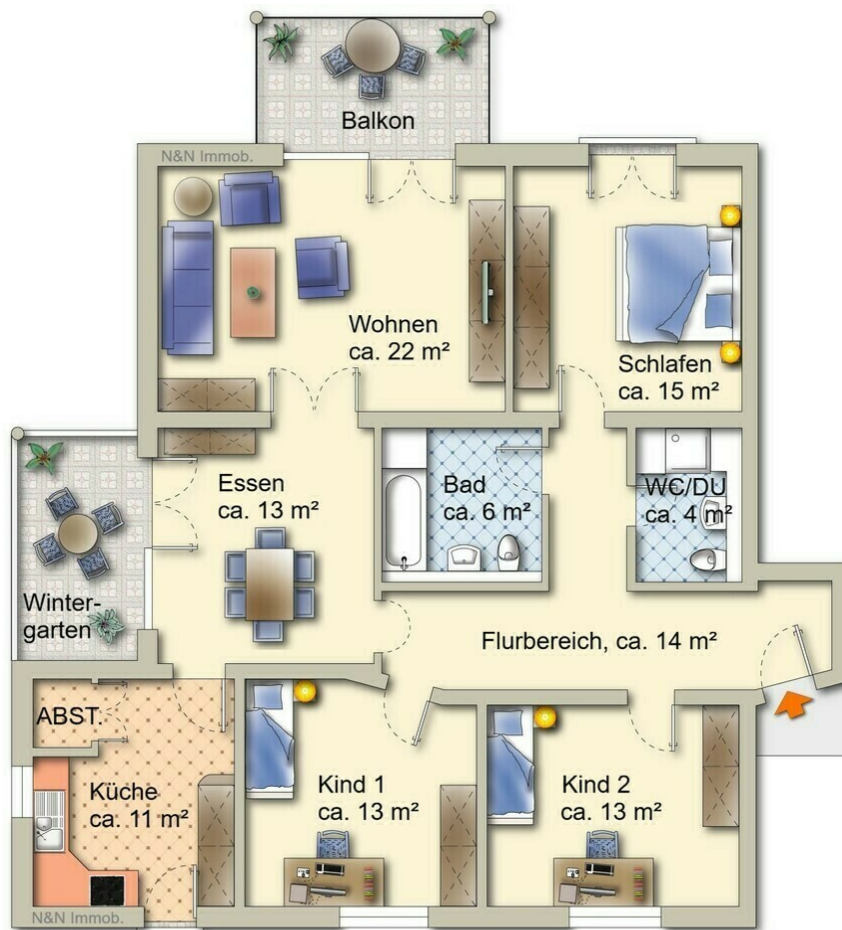
Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter: [www.nn-immobilien.de](http://www.nn-immobilien.de)

---

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b> | <p>Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Freiburg-Rieselfeld, einem modernen und familienfreundlichen Quartier der Stadt.</p> <p>Rieselfeld überzeugt durch seine naturnahe Umgebung, eine sehr gute Infrastruktur sowie kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.</p> <p>Die Straßenbahnanbindung ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in die Freiburger Innenstadt. Zudem bieten zahlreiche Rad- und Fußwege eine hohe Lebensqualität.</p> <p>Der nahegelegene Rieselfeld-Naturschutzbereich sowie umliegende Grünflächen schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.</p> |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



[www.nn-immobilien.de](http://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.