



**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-2-ZW-Nr. 1B-4.2
Lage	Freiburg - Herdern
Typ	2 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	4. OG
Neubau	ja
Bezug	ab 15.09.2025 mgl. - 01.10.2026!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	möblierte Wohnung
Wohnfläche	ca. 59 qm
Anzahl Wohnungen	18
Anzahl Räume	2
Anzahl WC	1
Vermietungsstatus	vermietet
Baujahr	2019
Energieausweis	Endenergiebedarf 45,1 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Blockheizkraftwerk
Energieklasse	A
Baujahr Wärmeerzeuger	2019
Miete	1.280 €
Miete Zusatz	zzgl. TG-Platz EURO 80,00
Nebenkosten	170 €
Kaution	4080 €

Beschreibung Wir können Ihnen eine hochwertig möblierte 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von Freiburg-Herdern anbieten.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines modernen, im Jahr 2019 errichteten Wohn- und Geschäftshauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Der durchdachte Grundriss verbindet einen offenen Wohn-/Essbereich mit einer modernen Einbauküche, einen separaten Schlafbereich mit angrenzender Ankleide sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzt das Raumangebot.

Besonders attraktiv ist der großzügige, überdachte Balkon zum Innenhof, der den Wohnbereich erweitert und einen geschützten Außenbereich bietet.

Die Wohnung wird möbliert vermietet und eignet sich insbesondere für eine berufstätige Einzelperson

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

(NR), die Wert auf komfortables Wohnen in zentraler Freiburger Lage legt.

Ein Kellerbereich sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zum Angebot.

AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- heller Wohn-/Essbereich
- überdachter Balkon zum Innenhof
- moderner Dielenboden mit Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche mit Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler
- Esstisch mit vier Stühlen
- Schlafbereich mit Boxspringbett, Nachttische, Matratze und Topper
- separate Ankleide mit Einbauschränk
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Waschtischunterschrank
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Garderobe im Eingangsbereich
- Videogegensprechanlage
- Telefon-, Internet- und TV-Anschlüsse
- Kellerbereich mit Aufbewahrungsmöglichkeiten
- Tiefgaragenstellplatz

Die monatliche Gesamtmiete beträgt 1.530,00 Euro und setzt sich wie folgt zusammen:

Nettokaltmiete Wohnung: 1.100,00 Euro

Möbliierungszuschlag: 180,00 Euro

TG-Stellplatz: 80,00 Euro

Nebenkostenvorauszahlung: 170,00 Euro

MÖBLIERUNG

Die Wohnung wird möbliert vermietet. Für die vorhandene Möbliierung wird ein separater Möbliierungszuschlag in Höhe von 180,00 € monatlich erhoben. Die Möbliierung wird bei Übergabe in einer Inventarliste einschließlich des jeweiligen Zustands dokumentiert.

Die im Exposé verwendeten Fotografien können teilweise digital optimiert oder einzelne Darstellungen KI-gestützt visualisiert worden sein. Sie dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung oder zugesicherte Eigenschaft der Immobilie dar.

Gesucht wird eine solvente, berufstätige Einzelperson mit geregelter Einkommen. Aufgrund der Möbliierung eignet sich die Wohnung insbesondere für Berufstätige, Pendler oder Wochenendheimfahrer.

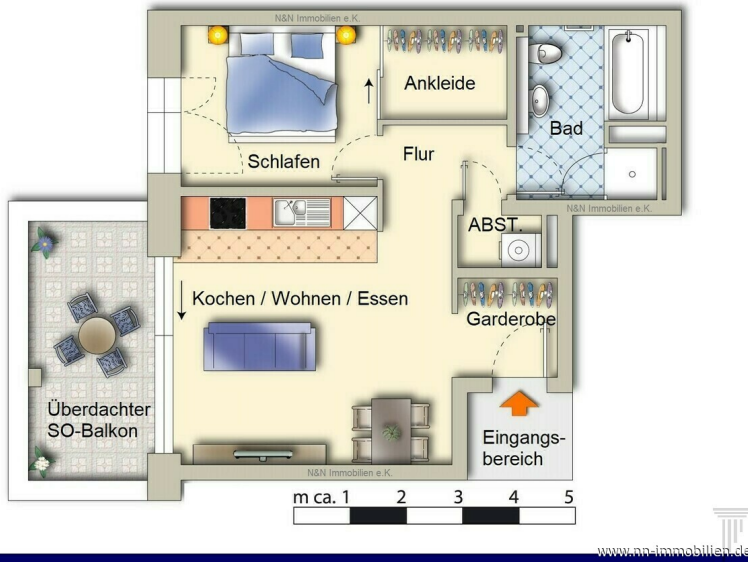
Kurzum: Eine attraktive, möblierte Stadtwohnung für alle, die komfortables Wohnen mit einer sehr guten Freiburger Lage verbinden möchten.

Weitere interessante Kauf- & Mietangebote 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	Der Freiburger Stadtteil Herdern zählt zu den etablierten und gefragten Wohnlagen der Stadt. Die Wohnung befindet sich an der Habsburgerstraße und bietet eine sehr gute Anbindung an die Freiburger Innenstadt. Die Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Die Kombination aus stadtnaher Lage und sehr guter Infrastruktur macht den Standort insbesondere für Berufstätige attraktiv.
-------------	---

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



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.