



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	VKO-1 ZW-614
Lage	Freiburg - Wiehre
Typ	1 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	1. OG
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Gefragte Lage in Freiburg-Wiehre, Offenes und großzügiges Raumkonzept
Wohnfläche	ca. 38 qm
Anzahl Wohnungen	119
Anzahl Räume	1
Anzahl WC	1
Vermietungsstatus	vermietet
Baujahr	1985
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 141 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Gas
Energieklasse	E
Baujahr Wärmeerzeuger	2007
Preis	226.000 €
Preiszusatz	inkl. TG-Platz (Doppelparker)
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und TG-Platz (Doppelparker)
Provision	2,975 % inkl. MwSt. aus der Kaufpreissumme.

Beschreibung

Diese helle 1-Zimmer-Wohnung im beliebten Freiburger Stadtteil Wiehre verbindet eine großzügige Raumgestaltung mit einem großzügigen Balkon und einem zugeordneten Tiefgaragenstellplatz. Die vermietete Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer 1985 errichteten Wohnanlage und bietet ca. 37,63 m² Wohnfläche.

Durch die Öffnung der ursprünglichen Raumaufteilung entstand ein großzügiger Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küche. Große Fensterflächen sorgen für einen freundlichen Raumeindruck. Die vorhandene Einbauküche mit angrenzendem Tresen fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Vom Wohnraum gelangen Sie auf den Balkon mit Blick in das begrünte Wohnumfeld. Ein kompaktes Duschbad mit Handtuchheizkörper sowie eine Abstellmöglichkeit mit Waschmaschinenanschluss ergänzen das Raumangebot.

Die Ausstattungs-Highlights:

- großzügiger Wohn- und Schlafbereich mit offener Raumgestaltung

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

- große Fensterflächen und direkter Balkonzugang
- Balkon mit Blick in den Innenhof
- offene Küche mit vorhandener Einbauküche und Tresen
- pflegeleichte Fliesenböden
- Duschbad mit Handtuchheizkörper
- Abstellmöglichkeit mit Waschmaschinenanschluss
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz im Doppelparker als Sondernutzungsrecht

Die Wohnung verfügt über eine solide Ausstattung mit altersbedingten Gebrauchsspuren. An den Holzfenstern und der Balkontür besteht insbesondere im Bereich der Anstriche Instandsetzungsbedarf.

Vermietung und Wirtschaftlichkeit

Die Wohnung ist seit September 2025 vermietet. Nach Angaben des Eigentümers beträgt die monatliche Kaltmiete einschließlich Tiefgaragenstellplatz 900,00 Euro, zuzüglich 180,00 Euro Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht einer Jahreskaltmiete von 10.800,00 Euro.

Das monatliche Hausgeld für Wohnung und Stellplatz beträgt laut Wirtschaftsplan 2026 insgesamt 346,00 Euro, einschließlich 48,06 Euro Rücklagenzuführung.

Zum 31.12.2025 belief sich der rechnerische Anteil der Wohnung an der Gebäuderücklage auf 4.720,15 Euro. Hinzu kommen 244,50 Euro anteilige Tiefgaragenrücklage. Nach aktueller Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit keine größeren Sanierungsarbeiten geplant oder beschlossen.

Das Angebot richtet sich an Kapitalanleger. Im bestehenden Mietvertrag ist die ordentliche Kündigung durch den Vermieter einschließlich einer Kündigung wegen Eigenbedarf ausgeschlossen.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 2,975 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Mit der Verkäuferseite wurde eine Provision in gleicher Höhe vereinbart. Die Käuferprovision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Der Maklervertrag kommt durch Vereinbarung in Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Grundlage dieses Exposés zustande.

Die Abbildungen - einschließlich der dargestellten Möblierung - können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Weitere interessante Kauf- und Mietangebote finden Sie unter www.nn-immobilien.de.

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

Lage	Die Wiehre zählt zu den beliebten Wohnlagen Freiburgs und bietet ihren Bewohnern einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Historische Altbauten, begrünte Straßenzüge und kleine Cafés prägen den besonderen Charme dieses gewachsenen Stadtteils. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und medizinische Einrichtungen sorgen für eine gute Versorgung im Alltag. Die Freiburger Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Auch zu Fuß lässt sich der Weg in die Altstadt mit einem Spaziergang verbinden. Der Bahnhof Freiburg-Wiehre bietet zusätzliche Verbindungen zum Hauptbahnhof und in den Schwarzwald. Der nahegelegene Sternwald und das Dreisamufer laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Entlang der Dreisam führen attraktive Radwege durch die Stadt und weiter in Richtung Dreisamtal. Ein beliebter Treffpunkt im Viertel ist der Alte Wiehrebahnhof mit seinem Wochenmarkt und kulturellen Angeboten. Die Verbindung aus lebendigem Stadtteilleben, Innenstadtnähe und kurzen Wegen in die Natur macht die Wiehre zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

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

N&N
Immobilien e.K.

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



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