

## Immobilien-Exposé

**Erstbezug! Stilvolle 4-Zimmer Wohnung mit zwei Terrassen  
- Wohnung Nr. 1 -**



**Adresse**  
**Frühlingsauweg 30, 72250 Freudenstadt**

## Informationen

<b>Objekttyp:</b>	<b>4-Zimmer-Wohnung</b>	<b>Objektnummer:</b>	<b>3500-M</b>
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 152 m <sup>2</sup> mit zwei Terrassen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete - Erstbezug
<b>Mietpreis:</b>	1.900,00 €	<b>Baujahr:</b>	2024/2025
<b>Nebenkosten:</b>	420,00 €	<b>Kaution:</b>	3 Kaltmieten
<b>Gesamtmiete warm:</b>	2.320,00 €	<b>Stellplatzoptionen:</b>	TG-Stellplatz 75,-€ mtl. Außenstellplatz 45,-€ mtl.

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und begehrten Wohngebiet in Freudenstadt. Dank der guten Lage sind zahlreiche Annehmlichkeiten bequem zu Fuß erreichbar. Das Stadtzentrum mit seinen charmanten Geschäften, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt. Der Bahnhof Freudenstadt bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ist ebenfalls schnell erreichbar. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte liegt der Golfplatz Freudenstadt in unmittelbarer Nähe. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Der Bio-Markt Denms sowie eine Bäckerei befinden sich in der Umgebung und ermöglichen eine bequeme Nahversorgung. Die Kombination aus Zentrumsnähe und ruhigem Wohnumfeld macht diese Lage besonders attraktiv.

## Objektbeschreibung

Diese großzügige, barrierefreie 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss besticht durch ihre durchdachte Aufteilung, hochwertige Materialien und eine perfekte Mischung aus Stil und Funktionalität.

### Aufteilung der Räume:

- **Wohn- und Essbereich (ca. 43,00 m<sup>2</sup>)**  
Der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und direkten Zugang zu einer der beiden Terrassen.
- **Küche (ca. 10,64 m<sup>2</sup>)**  
Die separate Küche mit moderner Einbauküche (Geräte von BOSCH/SIEMENS) ist perfekt für Hobbyköche und bietet ausreichend Platz für Arbeitsflächen und Stauraum.
- **Master-Schlafzimmer (ca. 16,19 m<sup>2</sup>)**  
Das große Schlafzimmer punktet mit ruhiger Lage und viel Platz für einen Kleiderschrank und ein komfortables Bett.
- **Kinderzimmer 1 & 2 (ca. 13,35 m<sup>2</sup> und ca. 12,85 m<sup>2</sup>)**  
Die beiden hellen Kinderzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum.
- **Badezimmer (ca. 8,62 m<sup>2</sup>)**  
Das modern ausgestattete Bad verfügt über hochwertige Fliesen und bietet Platz für Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC.
- **Gäste-WC (ca. 1,89 m<sup>2</sup>)**  
Praktisch und kompakt – ideal für Besucher.
- **Flur (ca. 20,18 m<sup>2</sup>)**  
Der großzügige Eingangsbereich verbindet alle Räume und bietet Platz für Garderobe und Abstellmöglichkeiten.
- **Abstellraum (ca. 2,99 m<sup>2</sup>) und zusätzlicher Fahrradstellplatz**  
Praktischer Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder ähnliches. Zusätzlich steht ein Fahrradstellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, der eine sichere und bequeme Unterbringung für Fahrräder ermöglicht.
- **Terrassen (ca. 4,82 m<sup>2</sup> und ca. 6,51 m<sup>2</sup>) und Garten**  
Die Wohnung verfügt über zwei Terrassen eine weitere kleinere Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert. Diese bieten Platz zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Der angrenzende Gartenbereich ergänzt die Außenflächen und schafft zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die Begrünung sorgt für eine angenehme Atmosphäre und Privatsphäre.

## Zusätzliche Vorteile:

- **Tiefgarage:**  
Die Wohnung verfügt über die Möglichkeit eines Tiefgaragenstellplatzes – sicher, komfortabel und direkt zugänglich.
- **Außenstellplatzoption:**  
Zusätzlich besteht die Option auf einen Außenstellplatz – ideal für Gäste oder für diejenigen, die eine flexible Parkmöglichkeit bevorzugen.
- **Kellerraum:**  
Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, Fahrräder oder saisonale Dekoration.

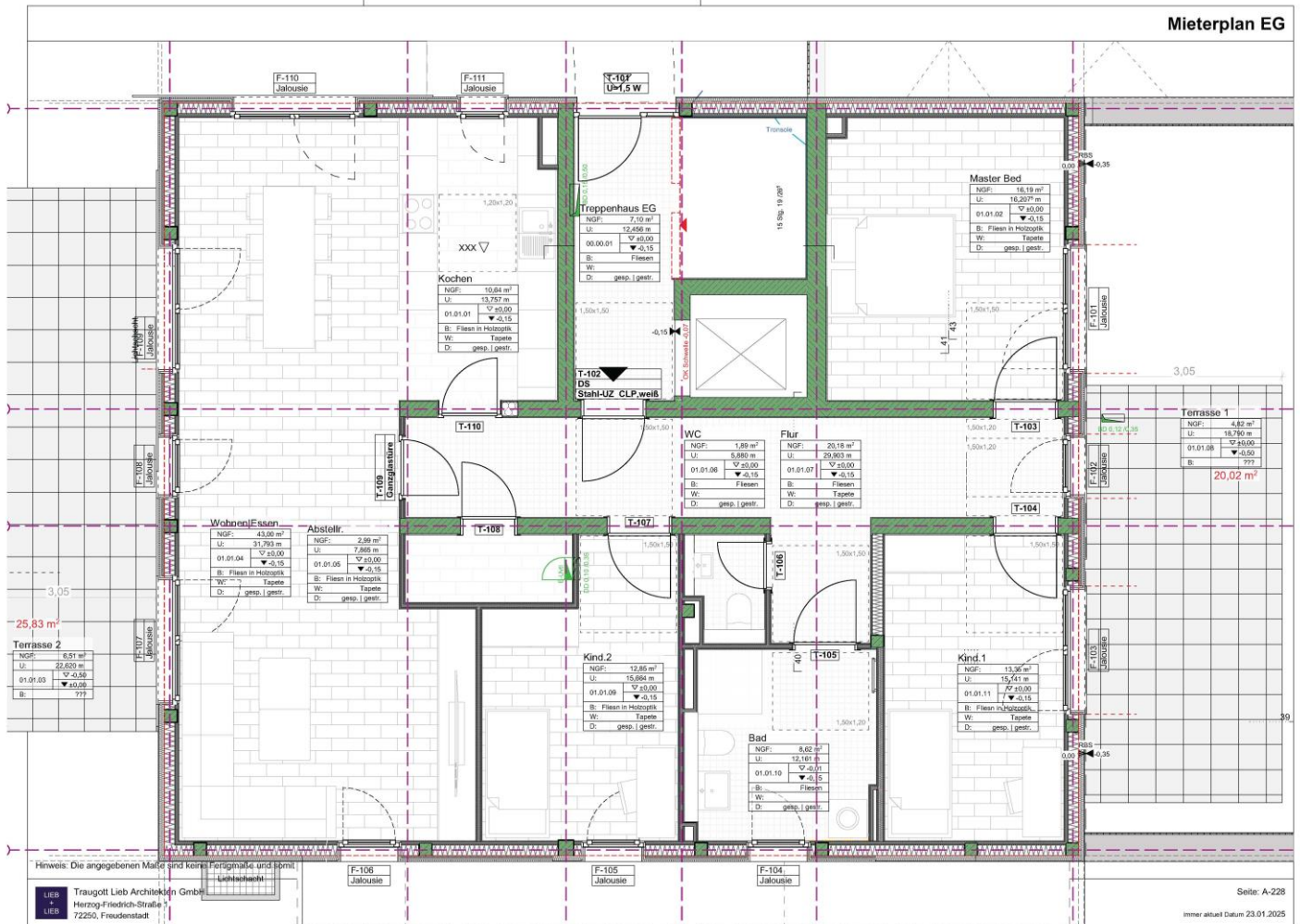
Diese Wohnung verbindet modernen Komfort mit nachhaltigem Wohnen – perfekt für Familien, Paare oder Singles, die ein ruhiges, gesundes und stilvolles Zuhause suchen.

## Ausstattung

### Besonderheiten der Ausstattung:

- **Bodenbeläge:**  
Hochwertige Fliesen in Holzoptik sorgen für ein modernes und pflegeleichtes Ambiente in allen Wohnräumen.
- **Wände und Decken:**  
Verarbeitet mit Bio-Lacken und -Farben, die ein gesundes Raumklima fördern.
- **Nachhaltige Bauweise:**  
KohPa-Papier in den Wänden und abgeschirmte Elektroleitungen minimieren elektromagnetische Belastungen.
- **Innovative Lösungen:**  
Verzicht auf Bauschaum bei Fenstern und Türen zugunsten natürlicher Materialien.

# Grundriss







## Funk Immobilien GmbH



### Ihr Ansprechpartner

Frau  
Jessica Mau

Tel.: +49 7441 4200  
Mobil: +49 171 9797919  
E-Mail: [info@funk-immobilien.de](mailto:info@funk-immobilien.de)

### Immobilien sind seit jeher unsere Leidenschaft

FUNK Immobilien wurde im Jahr 1975 gegründet und von unserem Geschäftsführer Hans-Dieter Funk geleitet. Der Name unseres Standorts ist Programm: Denn wir sind seit diesem Zeitpunkt mit Freude bei der Sache.

Drei Faktoren sind für den Erfolg von FUNK Immobilien ausschlaggebend: 100 % Qualität, Fairness und Leidenschaft. Unsere langjährige Erfahrung kommt Ihnen bei unserer individuellen Beratung zugute. Auf unsere Ehrlichkeit können Sie sich absolut verlassen. Und nicht zuletzt geben wir uns erst dann zufrieden, wenn Sie zufrieden sind.

Wir sind immer für Sie da: Von der ersten Anfrage bis zur notariellen Beurkundung und auch nach dem erfolgreichen Abschluss.