

Immobilien-Exposé

**Erstbezug! Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Loggia
– Wohnung Nr. 2 -**



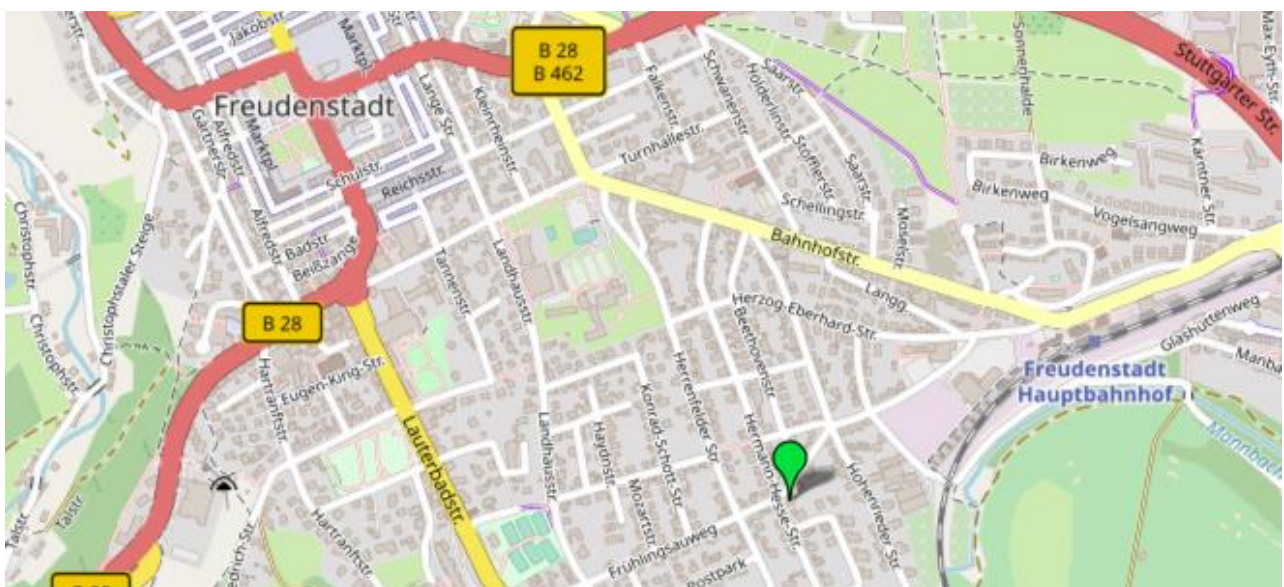
Adresse
Frühlingsauweg 30, 72250 Freudenstadt

Informationen

Objekttyp:	2-Zimmer-Wohnung Wohnung Nr. 2	Objektnummer:	3501-M
Wohnfläche:	Ca. 56 m ² mit Loggia	Vermarktungsart:	Miete - Erstbezug
Mietpreis:	730,00 €	Baujahr:	2024/2025
Nebenkosten:	180,00 €	Kaution:	3 Kaltmieten
Gesamtmiete warm:	910,00 €	Stellplatzoptionen:	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 moderne 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56,43 m² befindet sich im Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine hochwertige Ausstattung.

Aufteilung der Räume:

- **Wohnen/Essen (ca. 20,64 m²):**
Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Dank der offenen Gestaltung entsteht ein einladendes Ambiente, das sich perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Treffen eignet. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.
- **Küche (ca. 6,94 m²):**
Die separate Küche mit einer modernen Einbauküche (Geräte von BOSCH/SIEMENS) bietet ausreichend Platz für und ist funktional gestaltet. Durch die direkte Anbindung an den Wohnbereich wird eine optimale Nutzung ermöglicht.
- **Master Bedroom (ca. 13,37 m²):**
Das geräumige Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und Stauraumlösungen. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung und ein freundliches Raumklima.
- **Flur (ca. 7,94 m²):**
Der Flur verbindet alle Räume der Wohnung auf effiziente Weise und bietet Stellmöglichkeiten für Garderobenmöbel.
- **Bad (ca. 5,58 m²):**
Das moderne Badezimmer ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine funktionale Raumaufteilung mit Dusche, WC und Waschbecken.
- **Loggia (ca. 3,91 m² / anrechenbare Fläche: ca. 1,96 m²):**
Der überdachte Außenbereich lädt zum Entspannen ein und bietet einen privaten Rückzugsort im Freien.

Diese Wohnung bietet eine moderne und durchdachte Raumaufteilung mit hochwertigen Materialien und einer idealen Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort. Die großzügigen Fensterflächen und die Loggia ermöglichen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Zusätzliche Vorteile:

- **Tiefgarage:**
Die Wohnung verfügt über die Möglichkeit eines Tiefgaragenstellplatzes – sicher, komfortabel und direkt zugänglich. Zusätzlich steht ein Fahrradstellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, der eine sichere und bequeme Unterbringung für Fahrräder ermöglicht
- **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.

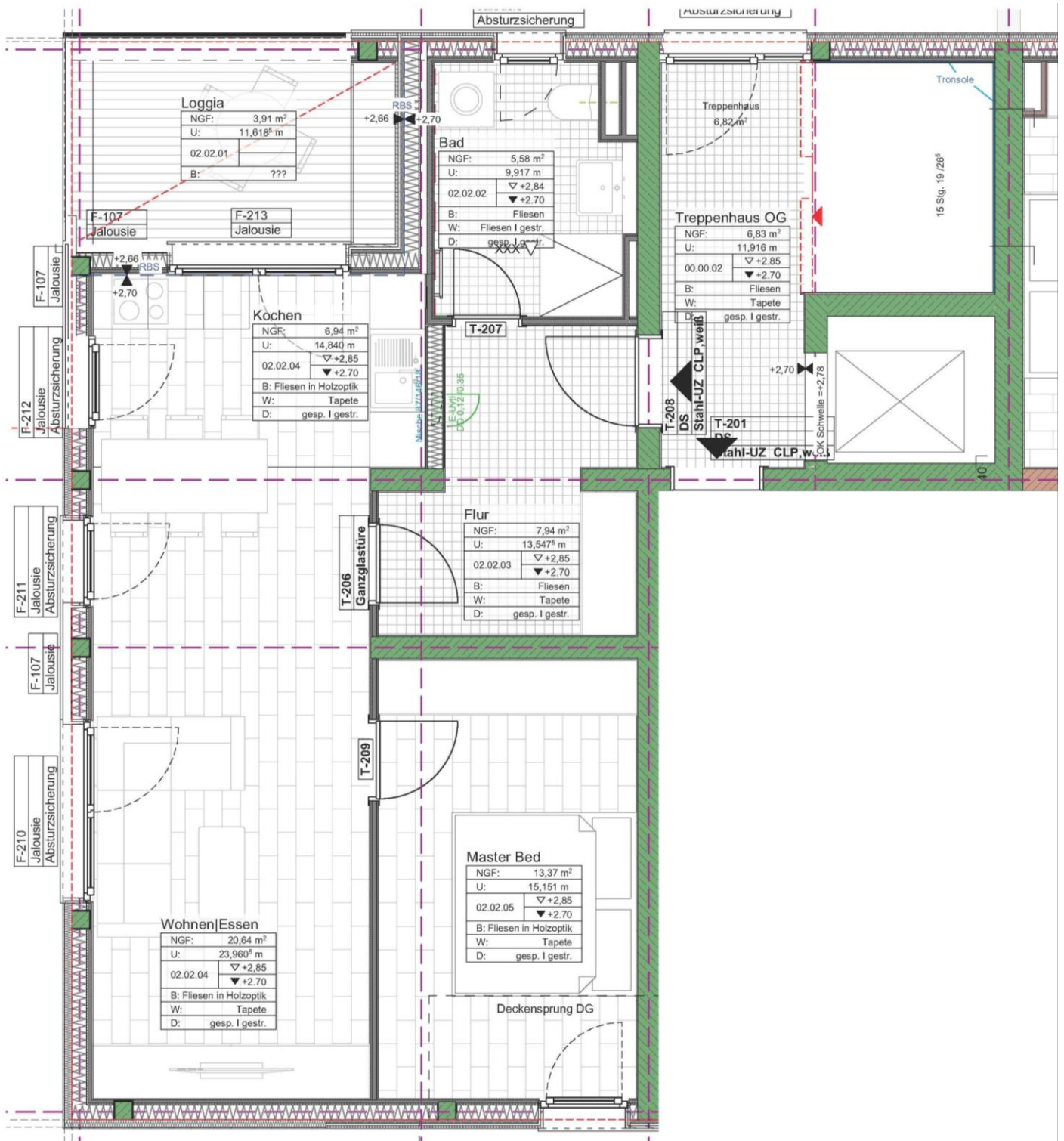
Diese Wohnung verbindet modernen Komfort mit nachhaltigem Wohnen – perfekt für Paare oder Singles, die ein ruhiges, gesundes und stilvolles Zuhause suchen.

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 Wohnung Nr. 2



Funk Immobilien GmbH



Ihr Ansprechpartner

Frau
Jessica Mau

Tel.: +49 7441 4200
Mobil: +49 171 9797919
E-Mail: 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.