

## Immobilien-Exposé

**Erstbezug! Hochwertige 2-Zimmer Wohnung mit Loggia**  
**- Wohnung Nr. 3 -**



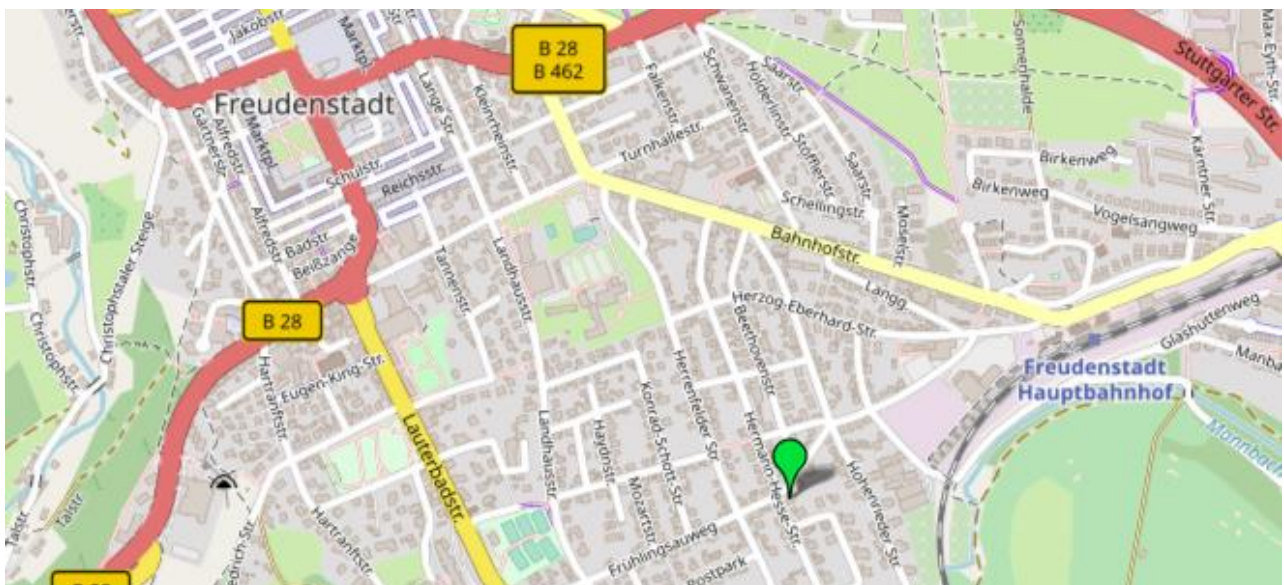
**Adresse**  
**Frühlingsauweg 30, 72250 Freudenstadt**

## Informationen

|                              |   |                            |  |
|------------------------------|---|----------------------------|--|
| <b>Objekttyp:</b>            | <b>2-Zimmer-Wohnung<br/>Wohnung Nr. 3</b> | <b>Objektnummer:</b>       | <b>3502-M</b>  |
| <b>Wohnfläche:</b>           | Ca. 59 m <sup>2</sup> mit Loggia          | <b>Vermarktungsart:</b>    | Miete - Erstbezug                                      |
| <b>Mietpreis:</b>            | 770,00 €                                  | <b>Baujahr:</b>            | 2024/2025  |
| <b>Nebenkosten:</b>          | 180,00 €                                  | <b>Kaution:</b>            | 3 Kaltmieten   |
| <b>Gesamtmiete<br/>warm:</b> | 950,00 €                                  | <b>Stellplatzoptionen:</b> | TG-Stellplatz 75,-€ mtl.<br>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 stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss erstreckt sich über 59,37 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche und eine einladende Loggia.

Raumaufteilung und Highlights:

- **Master Bedroom (ca. 16,13 m<sup>2</sup>)**  
Ein großzügiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein großes Bett und Stauraumlösungen. Große Fenster sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.
- **Wohnzimmer (ca. 19,09 m<sup>2</sup>)**  
Das geräumige Wohnzimmer bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Die offene Raumstruktur schafft eine einladende Wohnatmosphäre.
- **Flur (ca. 8,29 m<sup>2</sup>)**  
Der Eingangsbereich verbindet alle Räume effizient und bietet genügend Platz für eine Garderobe oder zusätzliche Möbel.
- **Badezimmer (ca. 6,40 m<sup>2</sup>)**  
Modern gestaltetes Bad mit hochwertigen Fliesen, einer funktionalen Aufteilung und eleganter Ausstattung inklusive Dusche, WC und Waschbecken.
- **Küche (ca. 7,32 m<sup>2</sup>)**  
Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die über hochwertige BOSCH/SIEMENS-Geräte verfügt. Sie bietet optimale Arbeitsflächen und ideale Bedingungen für Hobbyköche.
- **Loggia (ca. 2,14 m<sup>2</sup> / anrechenbare Fläche: ca. 1,07 m<sup>2</sup>)**  
Die kleine, aber gemütliche Loggia lädt dazu ein, entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnstil mit hoher Funktionalität und erstklassiger Ausstattung – ideal für alle, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

## 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.

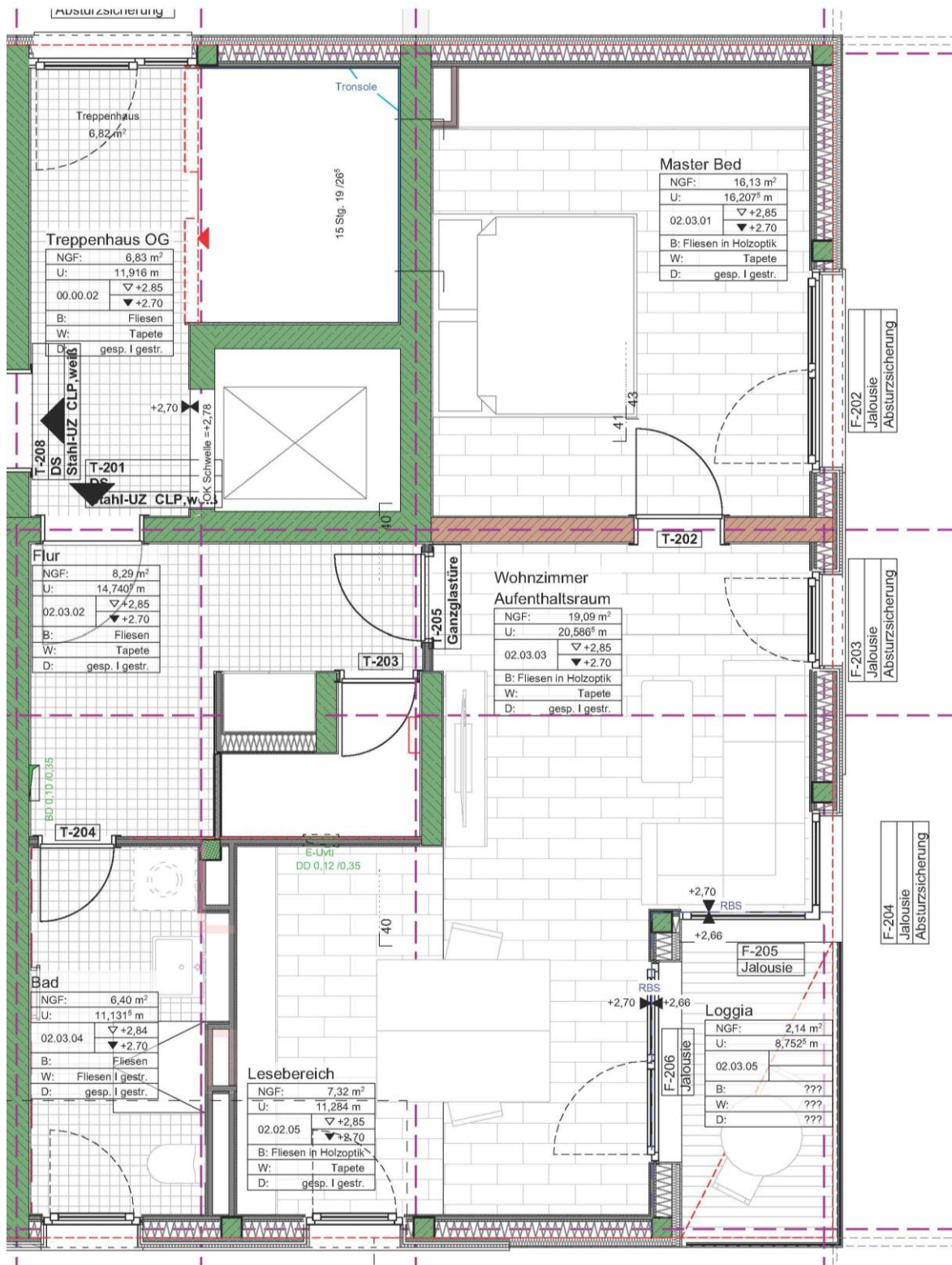
## Ausstattung

### 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. 3



## 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.