

GÜNTERSTALER RESIDENZEN

Exklusives Wohnen in der Freiburger Wiehre.

Günterstalstraße 44 | 79100 Freiburg





INHALTSANGABE

Über die Günterstalstraße 44	4 - 5
Die Freiburger Wiehre	6 - 7
Grundrisse und Objektbilder	8 - 17
Untergeschoss	18
Umgebung	20
Ansprechpartner	22

LEBENSQUALITÄT TRIFFT ARCHITEKTUR

Luxuriös saniert. Urban gelegen. Zeitlos wertvoll.

Das Wohnhaus in der Günterstalstraße 44, erbaut im Jahr 1990, befindet sich in der Freiburger Wiehre und umfasst insgesamt vier Wohneinheiten sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss. Die solide Bauweise und der gepflegte Gesamtzustand des Gebäudes verleihen dem Objekt eine nachhaltige Wertigkeit.

Alle Wohneinheiten sind großzügig geschnitten und vermitteln durch ihre großen Fensterflächen ein helles, freundliches und komfortables Wohngefühl. Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde im Jahr 2026 vollständig umgebaut und modern saniert. Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien, moderne Technik und ein zeitgemäßes, harmonisches Raumkonzept gelegt.

Jede der Wohnungen verfügt über einen einladenden Balkon, ein großzügiges Badezimmer, ein separates WC, eine geräumige Küche sowie einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der viel Flexibilität bei der Einrichtung bietet. Die klar strukturierten Grundrisse schaffen optimale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Das Gebäude zeichnet sich durch seinen durchgehend gepflegten Zustand, eine gute Ausstattungsqualität und funktionale Wohnlösungen aus. Dieses Objekt ist eine langfristig attraktive Immobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial.



Übersicht

Gewerbe 01		EG	98,78 m ²
WHG 02	1.OG	3-Zimmer	100,49 m ²
WHG 03	2.OG	3-Zimmer	98,04 m ²
WHG 04	3.OG	3-Zimmer	86,57 m ²
WHG 05	DG	4-Zimmer	106,65 m ²



WILLKOMMEN IN DER FREIBURGER WIEHRE

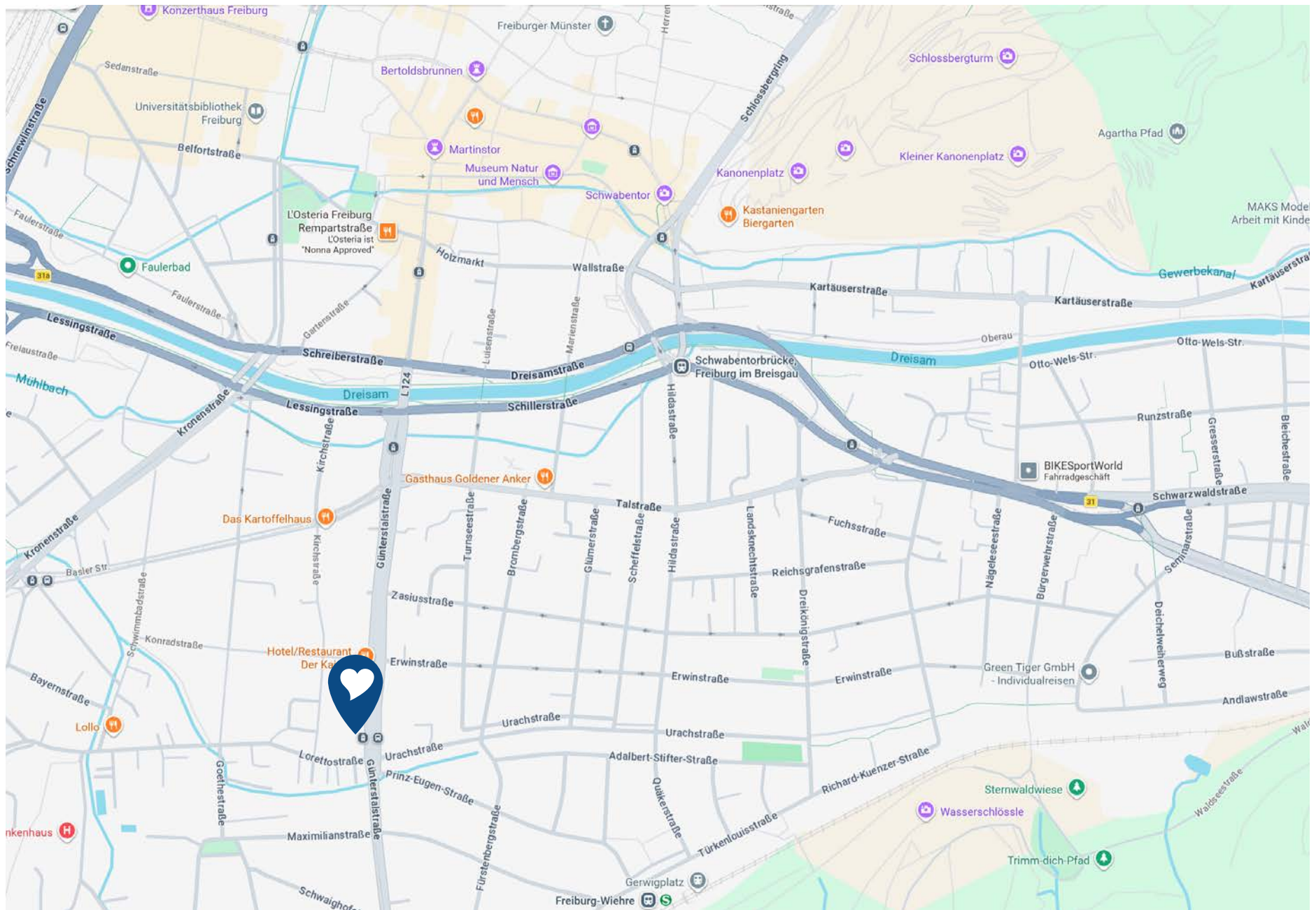
einem der beliebtesten Stadtteile Freiburgs!

Die Wiehre verbindet historischen Charme mit urbaner Lebensqualität und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Freiburgs. Gepflegte Altbauten, prächtige Stadtvillen und begrünte Straßen prägen das unverwechselbare Stadtbild dieses Viertels. Kleine, gemütliche Cafés, charmante Boutiquen und hervorragende Restaurants laden zum Verweilen ein und schaffen ein besonderes Lebensgefühl.

Die Innenstadt ist bequem erreichbar, der Bertholdsbrunnen liegt fußläufig in etwa 20 Minuten, mit der Straßenbahn in weniger als 10 Minuten Entfernung. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich direkt in dieser Straße, sodass Sie optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind.

Im unmittelbaren Umfeld diese Objekts finden Sie alles für den täglichen Bedarf: einen Lebensmittelladen, eine Drogerie, eine Apotheke sowie verschiedene Arztpraxen. Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur, Kindergarten, Grundschule und Gymnasium liegen nur wenige Straßen entfernt.

Am Rande der Wiehre lädt der Sternwald zu erholsamen Spaziergängen ein. Hier erwarten Sie wunderschöne Waldwege, das malerische Wasserschlösschen sowie beliebte Grillstellen, ein ideales Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür.



GEWERBE

EG

≈ 98,78 m²





BEISPIELBILD

Bezugsfrei

WHG 02

1.OG • 3 Zimmer
≈ 100,49 m²

Bad	10,00 m ²
Zimmer 1	18,25 m ²
Zimmer 2	16,00 m ²
Wohnen/ Essen	44,61 m ²
Kochen	8,16 m ²
WC	2,55 m ²
Balkon (zu 1/2)	3,72 m ²
Gesamtwohnfläche	101,43m ²



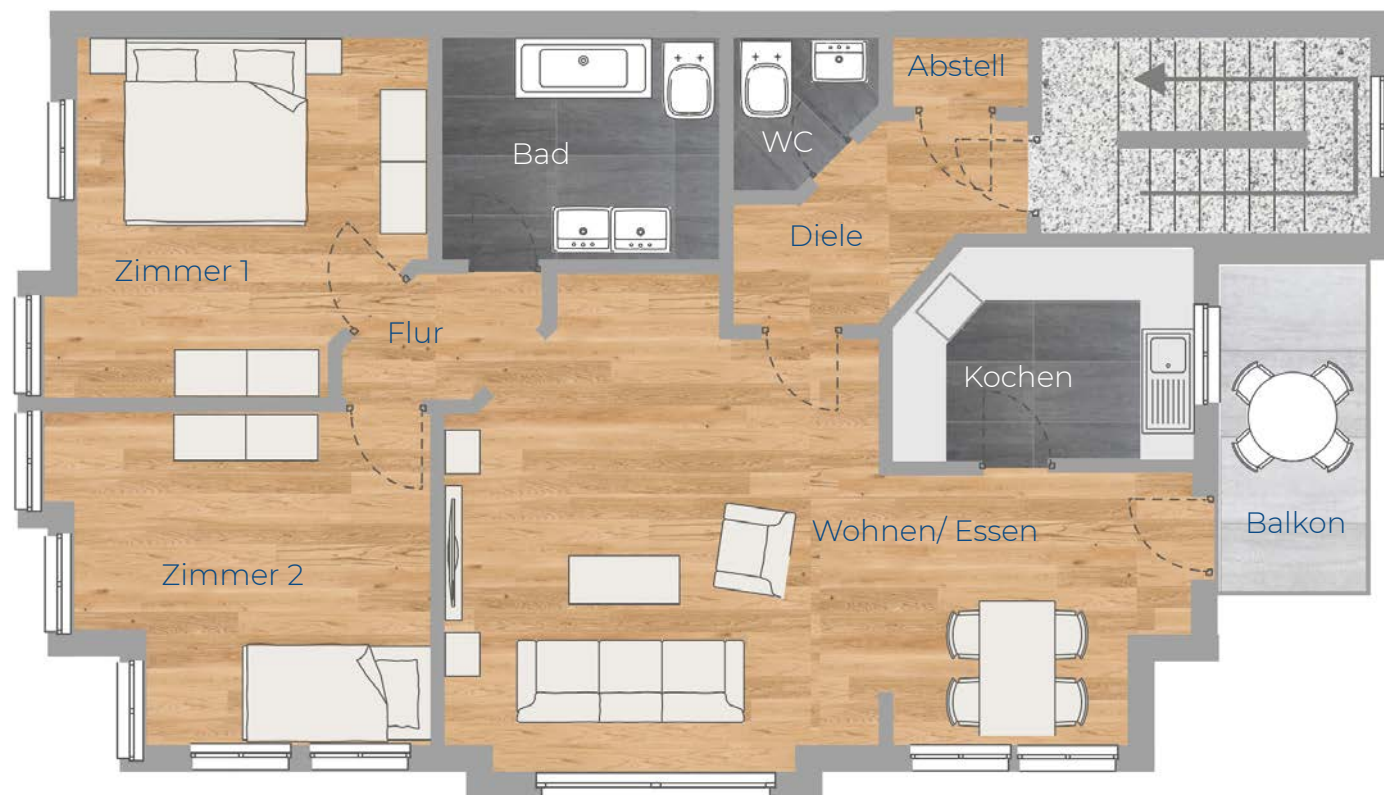


EINRICHTUNGSBEISPIEL

WHG 03

2.OG • 3 Zimmer
 ≈ 99,91 m²

Abstellraum	1,26 m ²
Diele	5,85 m ²
Bad	7,91 m ²
Zimmer 1	16,91 m ²
Zimmer 2	15,98 m ²
Wohnen	26,43 m ²
Essen	11,19 m ²
Kochen	8,00 m ²
Flur	3,07 m ²
WC	2,57 m ²
Balkon (zu 1/2)	3,72 m ²
Gesamtwohnfläche	98,04m²





EINRICHTUNGSBEISPIEL

WHG 04

3.OG • 3 Zimmer
 ≈ 92,45 m²

Abstellraum	1,26 m ²
Diele	5,85 m ²
Bad	7,91 m ²
Zimmer 1	16,91 m ²
Zimmer 2	11,44 m ²
Wohnen	18,48 m ²
Essen	7,37m ²
Kochen	8,35 m ²
Flur	3,07 m ²
WC	2,57 m ²
Balkon (zu 1/2)	3,72 m ²
Freisitz (zu 1/2)	8,02 m ²
Gesamtwohnfläche	86,57 m²





EINRICHTUNGSBEISPIEL



WHG 05

DG • Maisonette

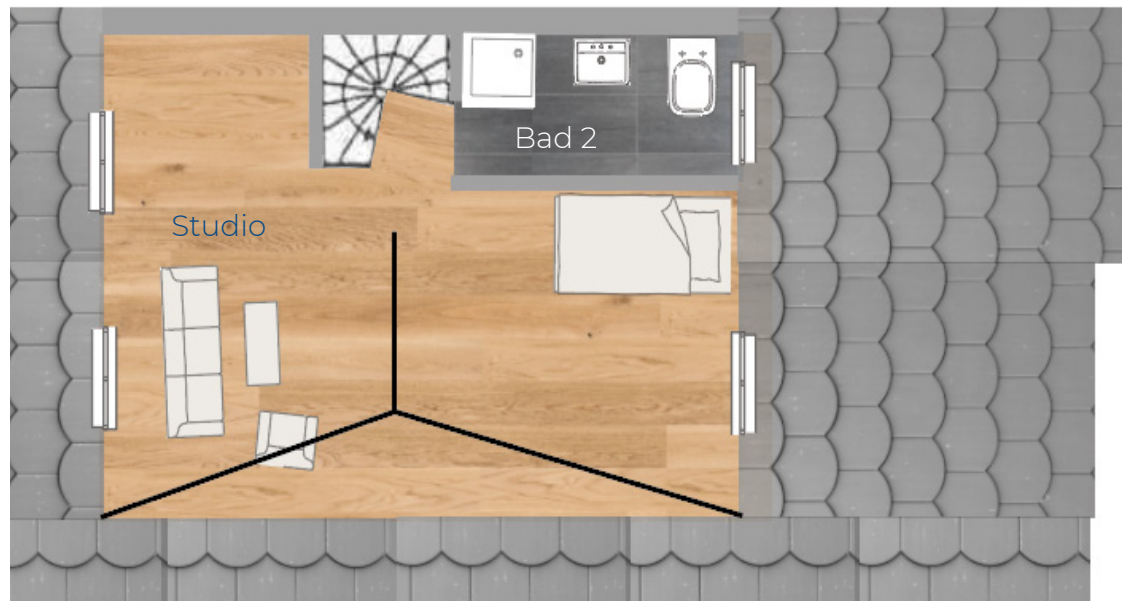
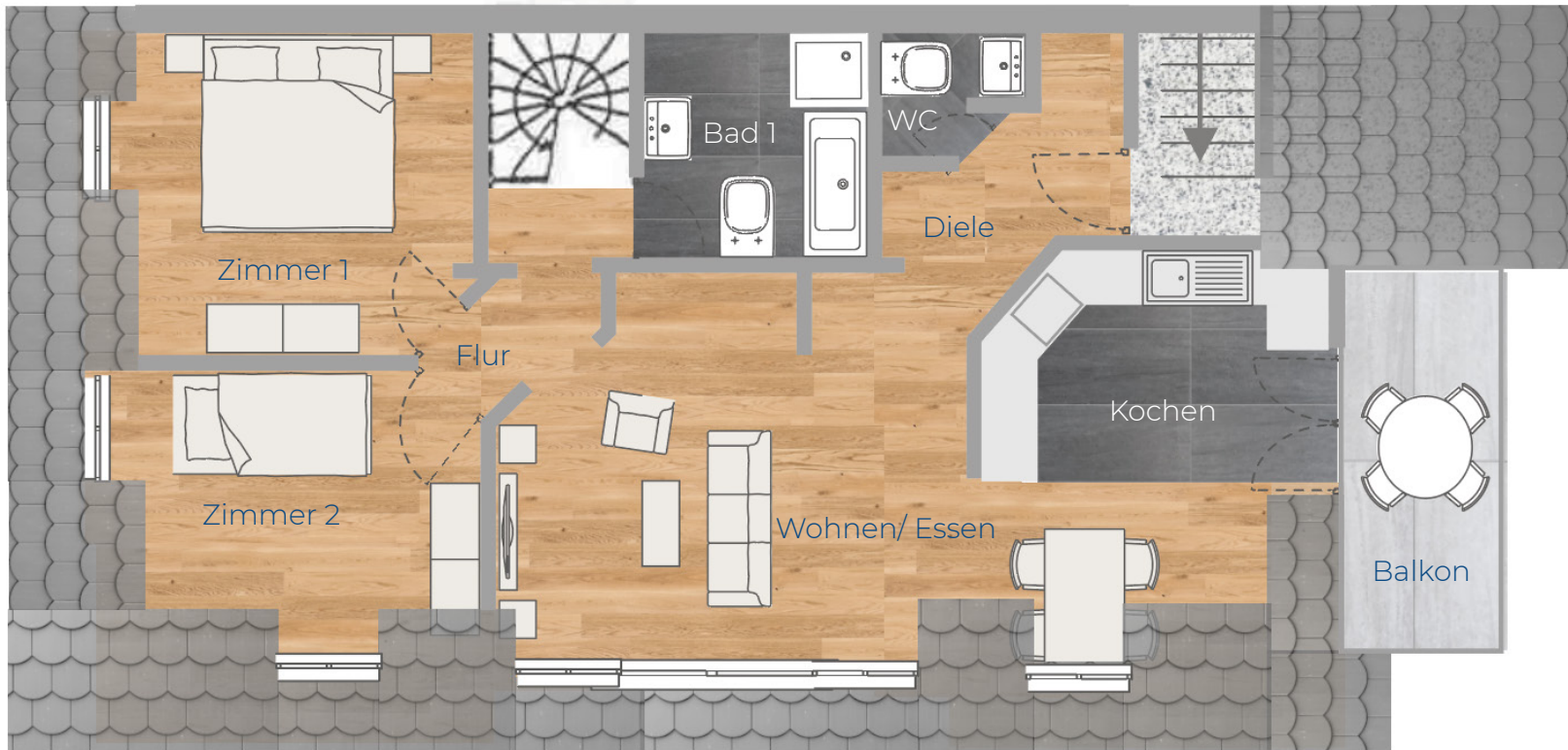
4 Zimmer

≈ 106,65 m²

Diele	6,14 m ²
Bad 1	5,96 m ²
Zimmer 1	13,81 m ²
Zimmer 2	11,61 m ²
Wohnen	19,66 m ²
Essen	6,03 m ²
Kochen	7,72 m ²
Flur	4,04 m ²
WC	1,90 m ²
Balkon (zu 1/2)	3,70 m ²

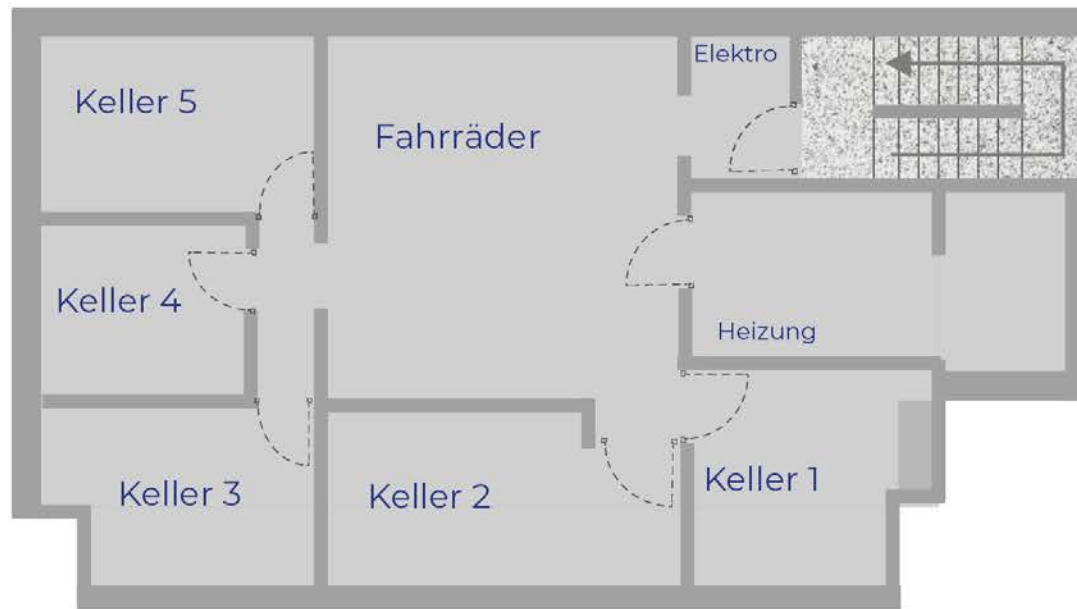
Studio	26,17 m ²
Bad 2	5,02 m ²

Gesamtwohnfläche	106,65 m ²
------------------	-----------------------



UNTER- GESCHOSS

Keller 1	8,54 m ²
Keller 2	12,89 m ²
Keller 3	10,36 m ²
Keller 4	8,96 m ²
Keller 5	11,50 m ²
Fahrräder	28,93 m ²





AUSSENANSICHT







**Martina Müller**

Gesellschafterin / Vertriebsleitung

**Caroline Müller**

Vertrieb

**Daniel Heinrizi**

Vertrieb

Mit Leidenschaft für Qualität und Nachhaltigkeit sanieren,
renovieren und bauen wir Wohnräume, die begeistern. So
entstehen Häuser, die Werte erhalten und Zukunft gestalten.

Stand: 07.26

ENTWICKELN • GESTALTEN • REALISIEREN



Für den Inhalt dieses Exposé sind nur die bis zum Exposé-Erstellungszeitraum bekannten Sachverhalte maßgebend. Eine Haftung für den Eintritt der Kosten-, Ertrags- und Steuerprognose sowie die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, kann nicht übernommen werden. Alle Angaben erfolgen im Auftrag des Verkäufers, wofür wir ebenfalls keine Haftung übernehmen.

Bei den Wohnflächenangaben handelt es sich um ca.-Flächen. Sie wurden gemäß Wohnflächenverordnung ermittelt. Terrassen- und Balkonflächen werden aufgrund Ihrer Ausrichtung, Lage, Nutzbarkeit, Aussicht, etc. mit 50% ihrer Grundfläche angesetzt. Geringfügige Maßabweichungen gegenüber den Bauvorlagen und dem Exposé sind möglich. Alle Illustrationen und die in den Grundrissen

und im Außengestaltungsplan dargestellten Möblierungen und Anordnungen von Kücheneinbauten haben lediglich beispielhaften Charakter und sind nicht Bestandteil des Angebots. Die im Exposé, der Visualisierung, Modell etc. abgebildeten Illustrationen, Ansichtszeichnungen, Außengestaltungspläne, Grundrisse, Beschreibung, Flächenangaben, etc. können von der tatsächlichen Ausführung

abweichen. Das Angebot ist freibleibend und vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen und technischer Umsetzung. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Dieses Exposé wurde im Juli 2026 erstellt und herausgegeben. Fotografie Teamfotos: Alex Jung. www.alex-jung.info



Beratung und Verkauf erfolgt durch die MB ImmoManagement GmbH
Tel.: 0761 - 76 99 80 88

Eigentümer

MB Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG | Nelly-Sachs-Straße 1a | 79111 Freiburg
info@mb-immobiliengruppe.de | www.mb-immobiliengruppe.de

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Verkauf vorbehalten.
Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

