



WOHNEN IN BESTER LAGE

Erwinstraße 41a | 79102 Freiburg

ANSICHT STRASSENSEITE





INHALTSANGABE

Immobilienlage Wiehre	4 - 5
Grundrisse	6 - 19
Untergeschoss	20
Energieausweis	21
Ansprechpartner	22



Immobiliengruppe
www.mb-immobiliengruppe.de



WILLKOMMEN IN DER WIEHRE

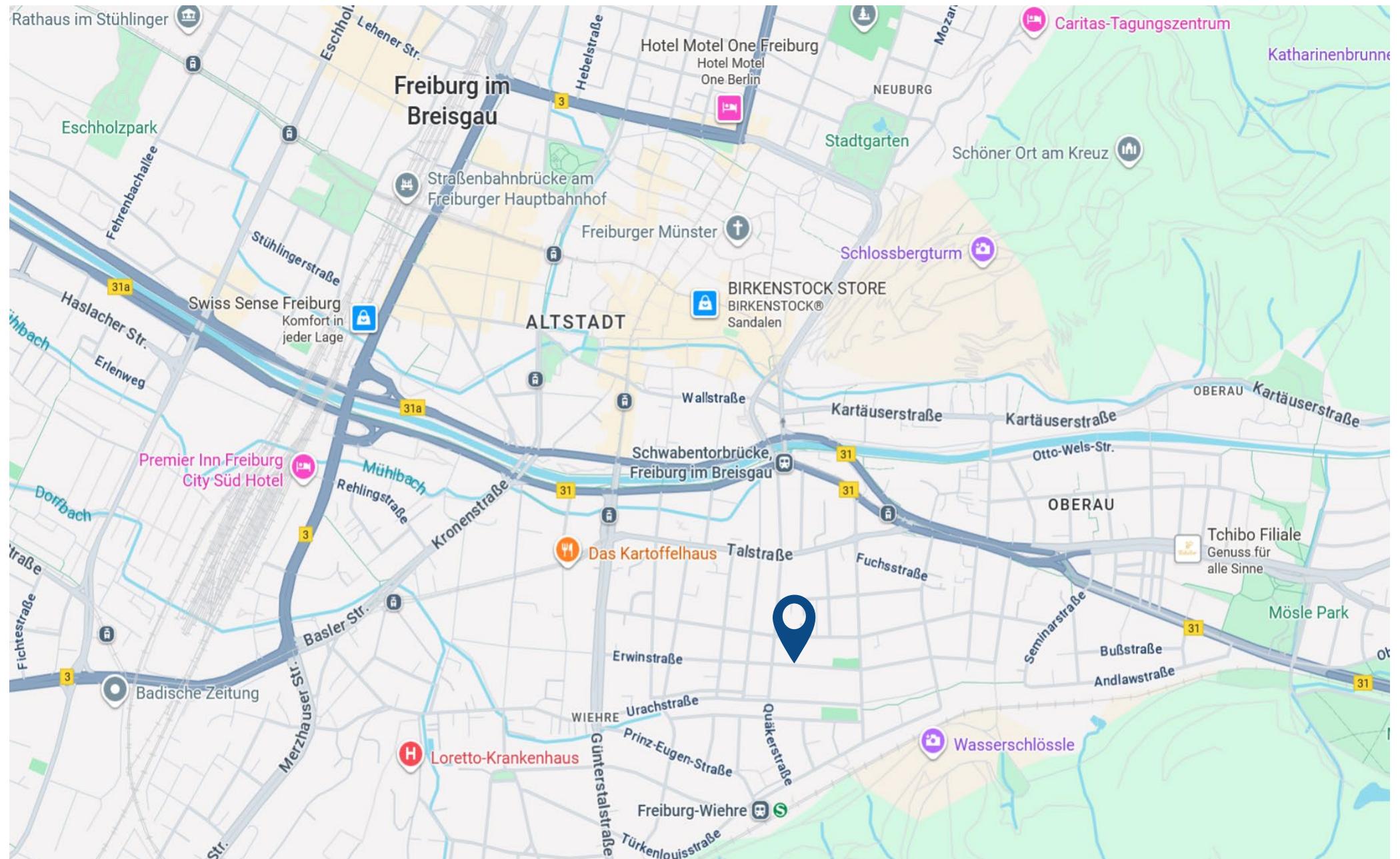
IHR NEUES ZUHAUSE WARTET AUF SIE

Die Wiehre ist einer der ältesten und charmantesten Stadtteile Freiburgs, bekannt für ihre malerische Atmosphäre, historische Architektur und exklusive Wohnqualität. Mit ihrer idealen Lage zwischen der lebendigen Innenstadt und den Ausläufern des Schwarzwaldes verbindet die Wiehre urbanes Leben mit idyllischer Ruhe.

Die Wiehre überzeugt durch ihre perfekte Infrastruktur und ein reichhaltiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Der Stadtteil ist geprägt von prächtigen Altbauvillen, Kopfsteinpflasterstraßen und grünen Alleen, die zu Spaziergängen und entspannten Stunden einladen.

Die Nähe zum Schlossberg, zur Dreisam und den Freiburger Weinbergen macht die Wiehre zu einem Paradies für Naturliebhaber. Hier genießen Sie eine Vielzahl an Outdoor-Aktivitäten, von Wandern und Joggen bis hin zu entspannten Picknicks. Gleichzeitig bieten charmante Cafés, Restaurants und traditionelle Biergärten kulinarische Highlights für jeden Geschmack.

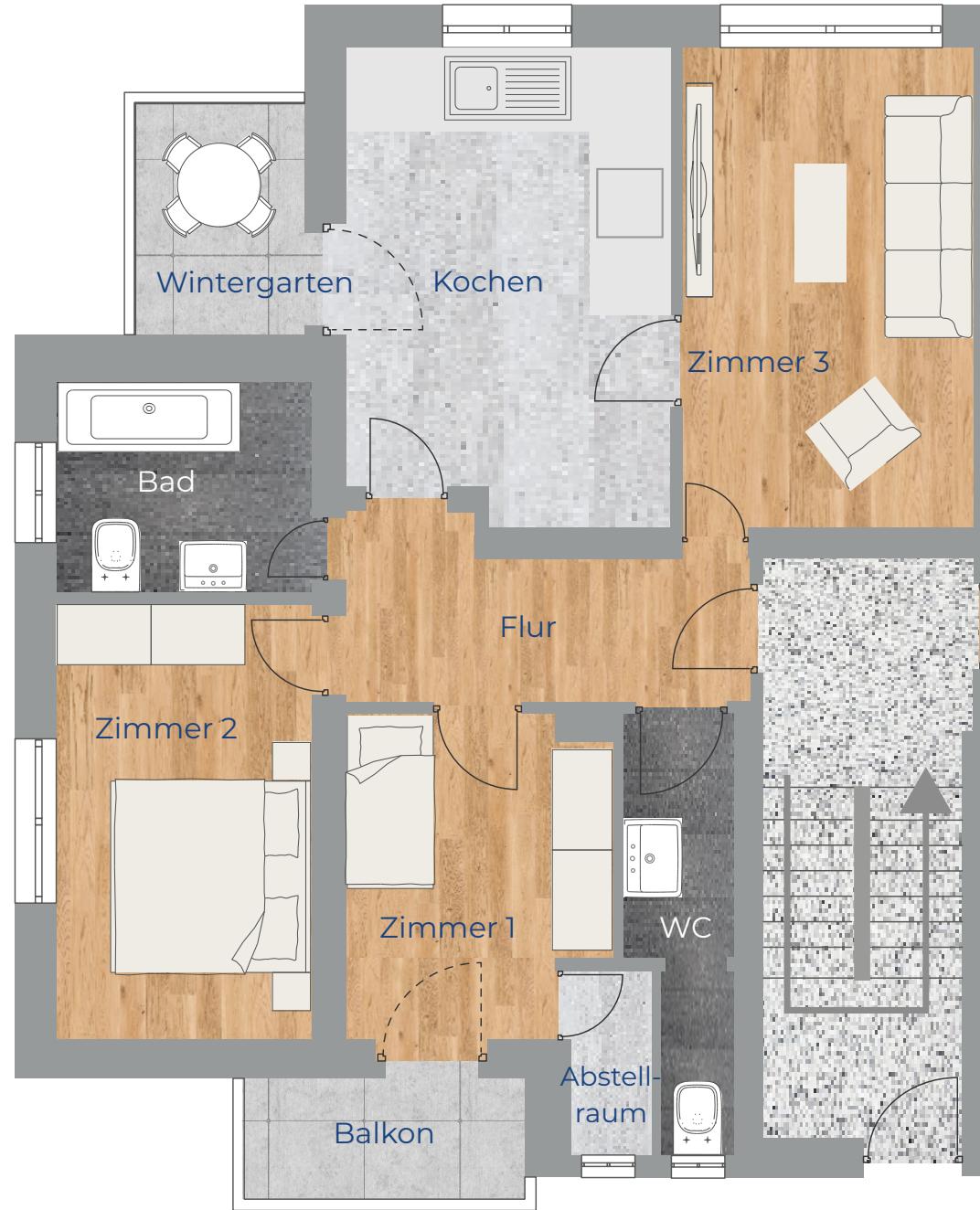
Ein Zuhause in der Wiehre bedeutet, sich für Lebensqualität auf höchstem Niveau zu entscheiden, eine einzigartige Kombination aus Tradition, Moderne und Naturverbundenheit. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre und dem unvergleichlichen Charme dieses Stadtteils verzaubern.



WHG 1

EG links • 3 Zimmer
≈ 106,70 m²

Zimmer 1	12,30 m ²
Zimmer 2	16,70 m ²
Zimmer 3	21,20 m ²
Kochen	22,70 m ²
Bad	8,20 m ²
WC	6,20 m ²
Flur	9,70 m ²
Abstellraum	2,30 m ²
Balkon (1/4 Fläche)	1,40 m ²
Wintergarten	6,00 m ²
Gesamtfläche	106,70 m ²





EINRICHTUNGSBEISPIEL

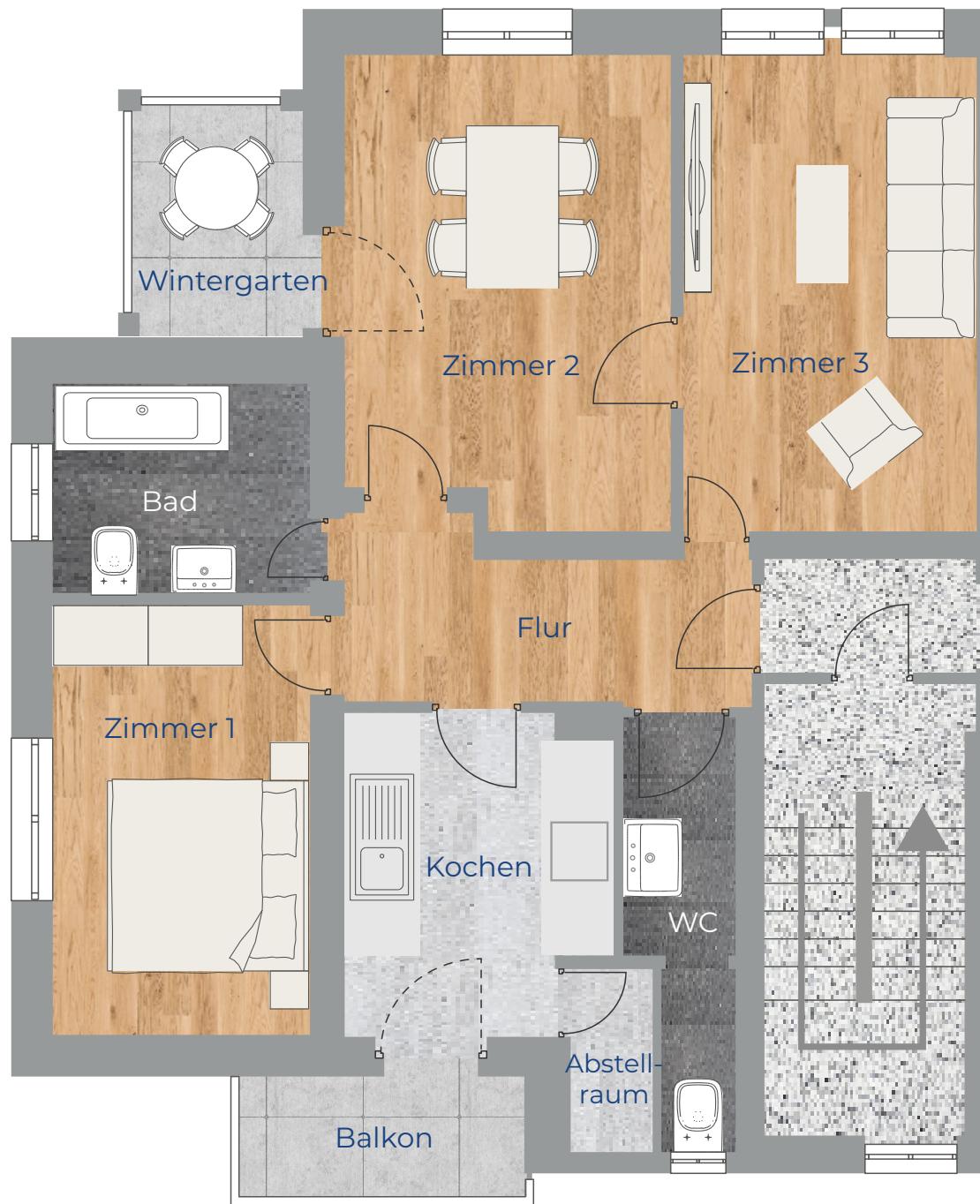
Bezugsfrei
ab sofort

WHG 2

EG rechts • 3 Zimmer
 $\approx 92,20 \text{ m}^2$

Zimmer 1	$20,00 \text{ m}^2$
Zimmer 2	$26,20 \text{ m}^2$
Zimmer 3	$20,20 \text{ m}^2$
Kochen	$9,00 \text{ m}^2$
Bad	$4,80 \text{ m}^2$
Flur	$12,00 \text{ m}^2$
Gesamtfläche	$92,20 \text{ m}^2$





Bezugsfrei
ab 01.04.2026

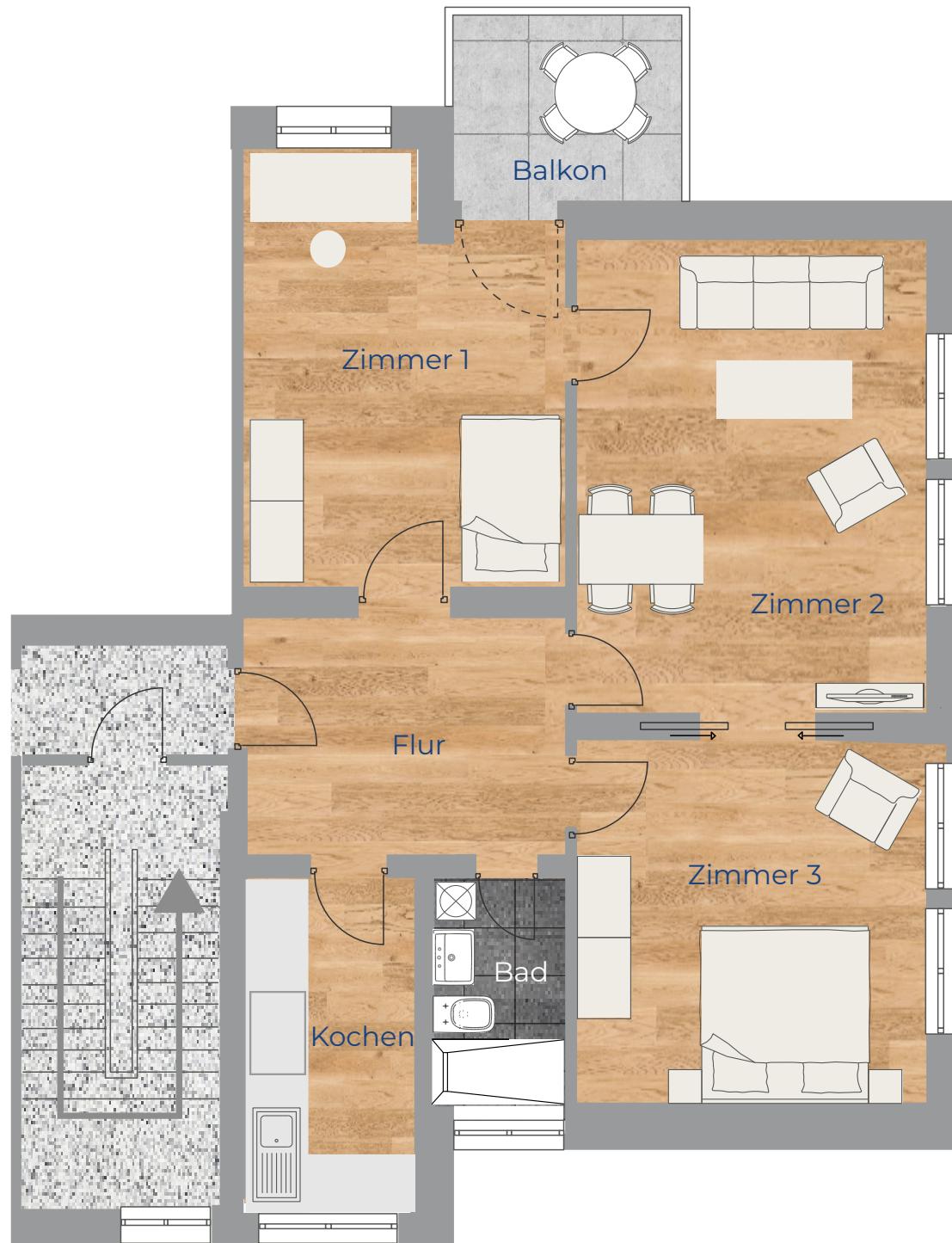
WHG 3

1 OG links · 3 Zimmer
 $\approx 106,70 \text{ m}^2$

Zimmer 1	16,70 m ²
Zimmer 2	22,70 m ²
Zimmer 3	21,20 m ²
Kochen	12,30 m ²
Bad	8,20 m ²
WC	6,20 m ²
Flur	9,70 m ²
Abstell	2,30 m ²
Wintergarten	6,00 m ²
Balkon (1/4 Fläche)	1,40 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	106,70 m ²



EINRICHTUNGSBEISPIEL



VERKAUFT

WHD 4

1 OG rechts · 3 Zimmer
≈ 93,90 m²

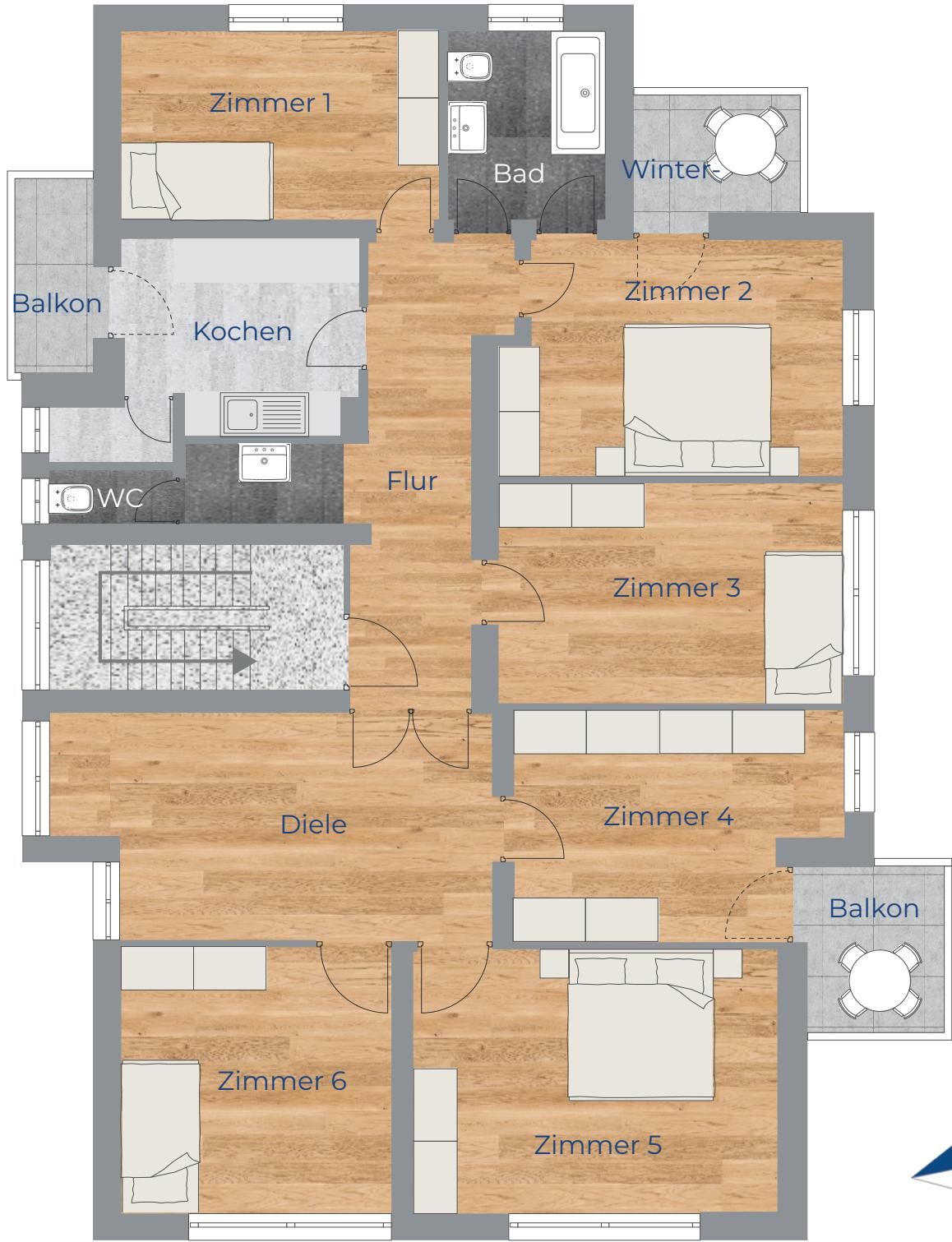
Zimmer 1	20,00 m ²
Zimmer 2	26,20 m ²
Zimmer 3	20,20 m ²
Kochen	9,00 m ²
Bad	4,80 m ²
Flur	12,00 m ²
Balkon (1/4 Fläche)	1,70 m ²
Gesamtfläche	93,90 m ²

VERKAUFT

WHG 5

2. OG · 6 Zimmer
≈ 202,00 m²

Zimmer 1	16,70 m ²
Zimmer 2	22,70 m ²
Zimmer 3	21,20 m ²
Zimmer 4	19,90 m ²
Zimmer 5	26,20 m ²
Zimmer 6	20,30 m ²
Kochen	12,30 m ²
Bad	8,20 m ²
WC	6,20 m ²
Flur	9,70 m ²
Diele	27,20 m ²
Abstellraum	2,30 m ²
Balkon 1 (1/4 Fläche)	1,40 m ²
Balkon 2 (1/4 Fläche)	1,70 m ²
Wintergarten	6,00 m ²
Gesamtfläche	202,00 m ²





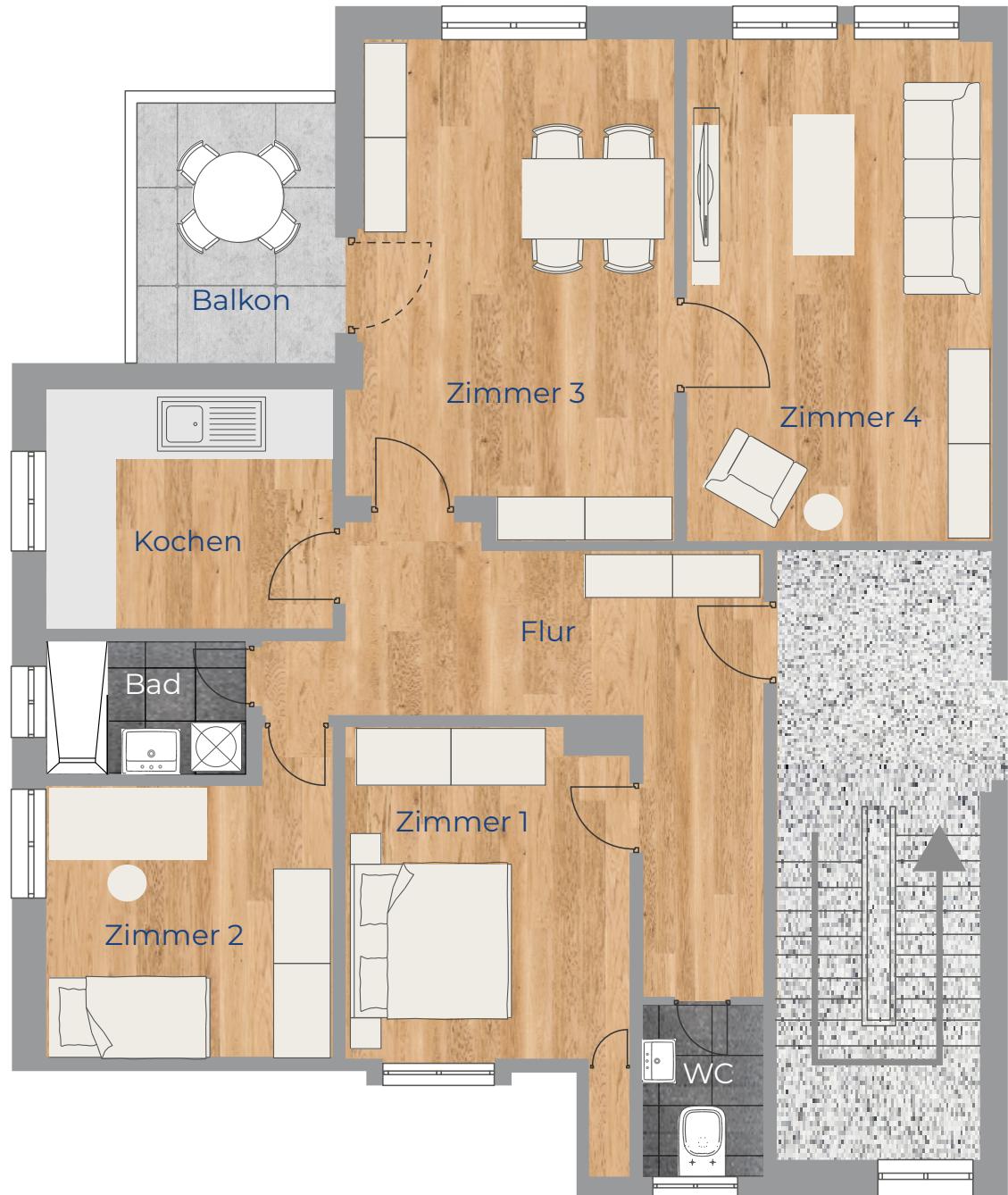
EINRICHTUNGSBEISPIEL

VERKAUFT

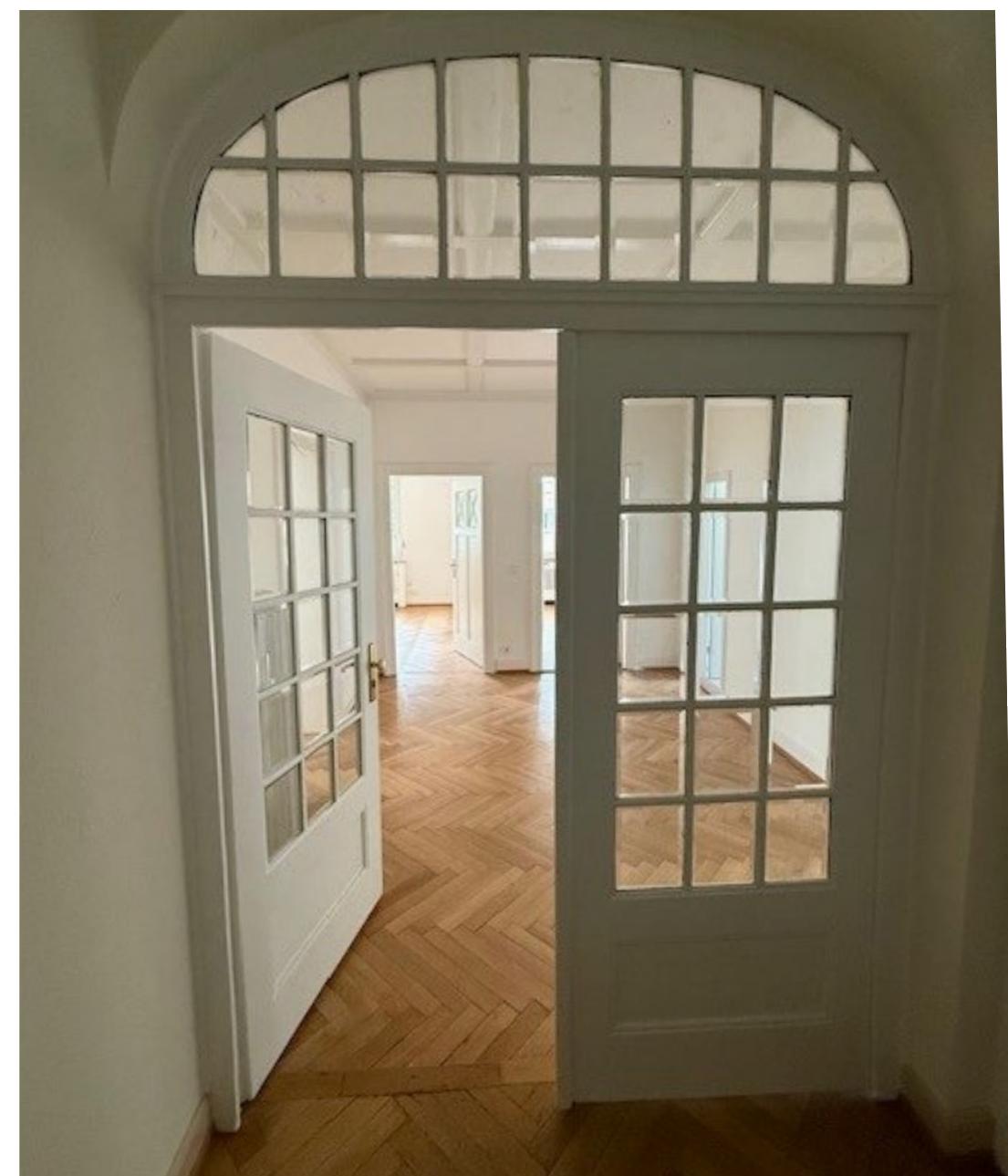
WHD 6

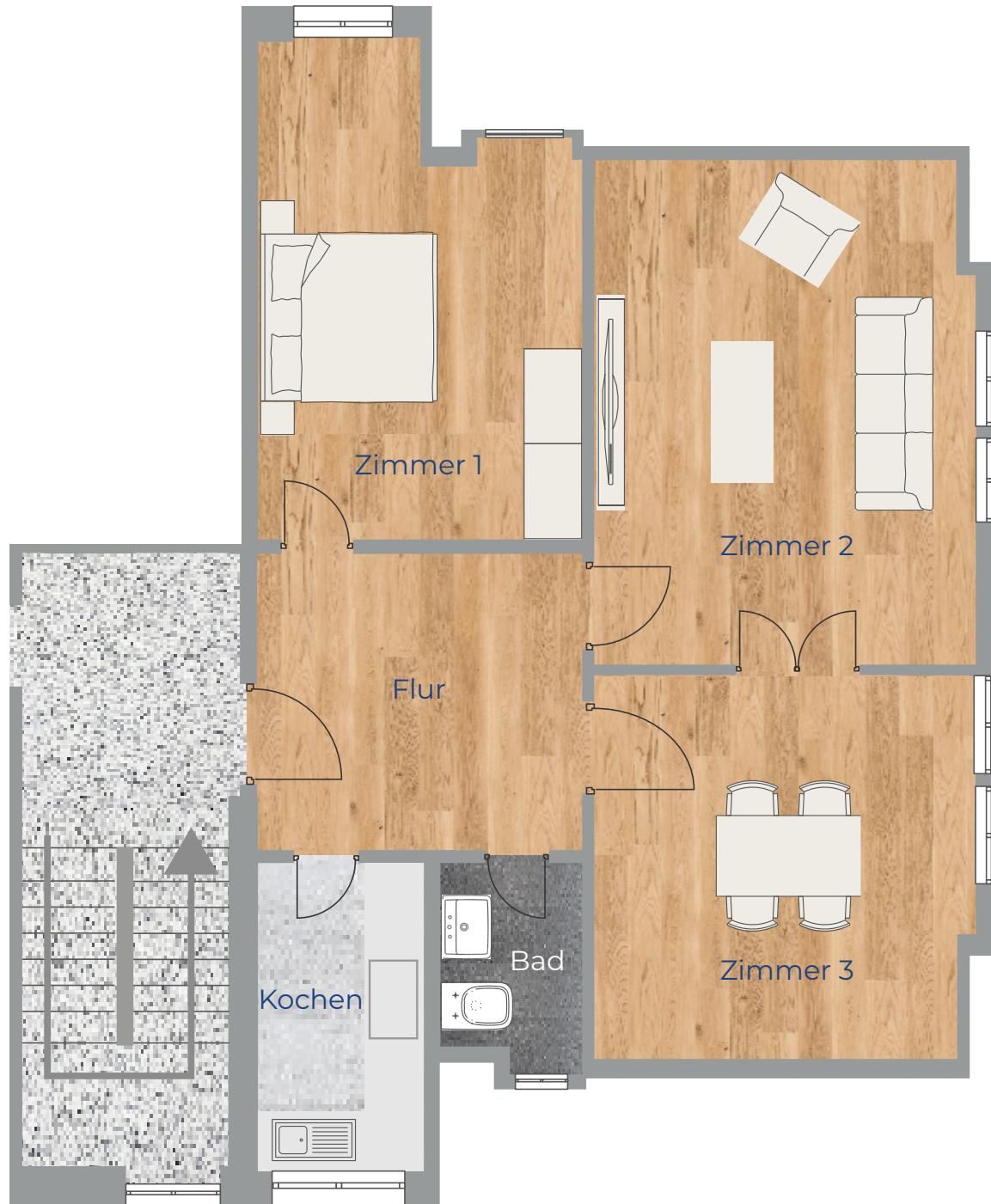
1. DG links · 4 Zimmer
≈ 110,60 m²

Zimmer 1	13,70 m ²
Zimmer 2	11,90 m ²
Zimmer 3	21,80 m ²
Zimmer 4	22,40 m ²
Kochen	10,00 m ²
Bad	3,90 m ²
WC	3,00 m ²
Flur	16,30 m ²
Balkon	7,60 m ²
Gesamtfläche	110,60 m ²









Bezugsfrei
ab 01.01.2026

WHG 7

1 DG rechts · 3 Zimmer
≈ 91,00 m²

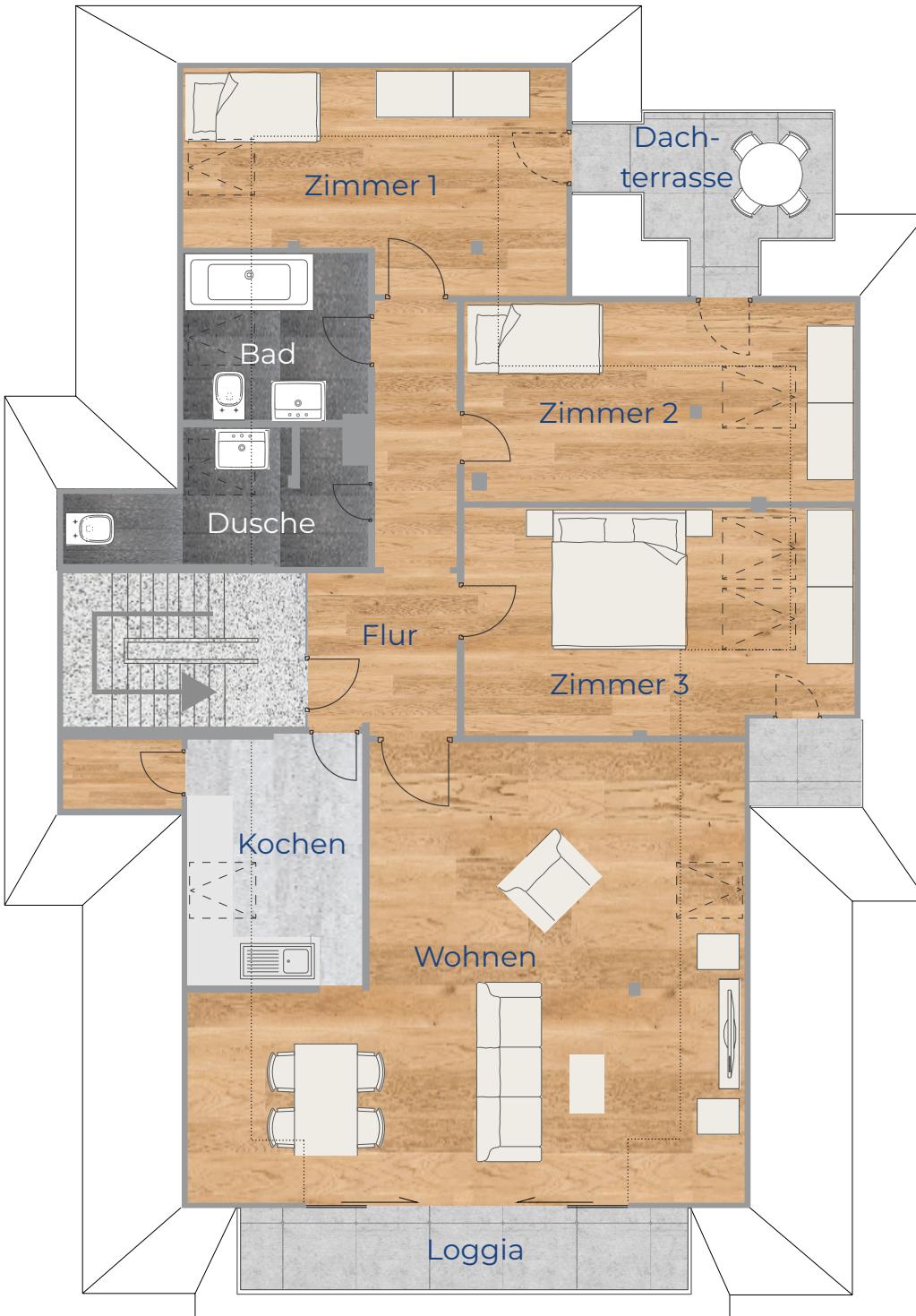
Zimmer 1	20,30 m ²
Zimmer 2	26,10 m ²
Zimmer 3	19,90 m ²
Kochen	7,30 m ²
Bad	3,70 m ²
Flur	13,70 m ²
Gesamtfläche	91,00 m²

Bezugsfrei
ab 01.03.2026

WHD 8

2. DG · 4 Zimmer
 $\approx 137,70 \text{ m}^2$

Zimmer 1	14,60 m^2
Zimmer 2	15,90 m^2
Zimmer 3	20,00 m^2
Wohnen	47,10 m^2
Kochen	8,90 m^2
Bad	6,70 m^2
Dusche/WC	5,20 m^2
Flur	11,50 m^2
Dachterrasse (1/4 Fläche)	3,20 m^2
Loggia (1/2 Fläche)	4,60 m^2
Gesamtfläche	137,70 m^2

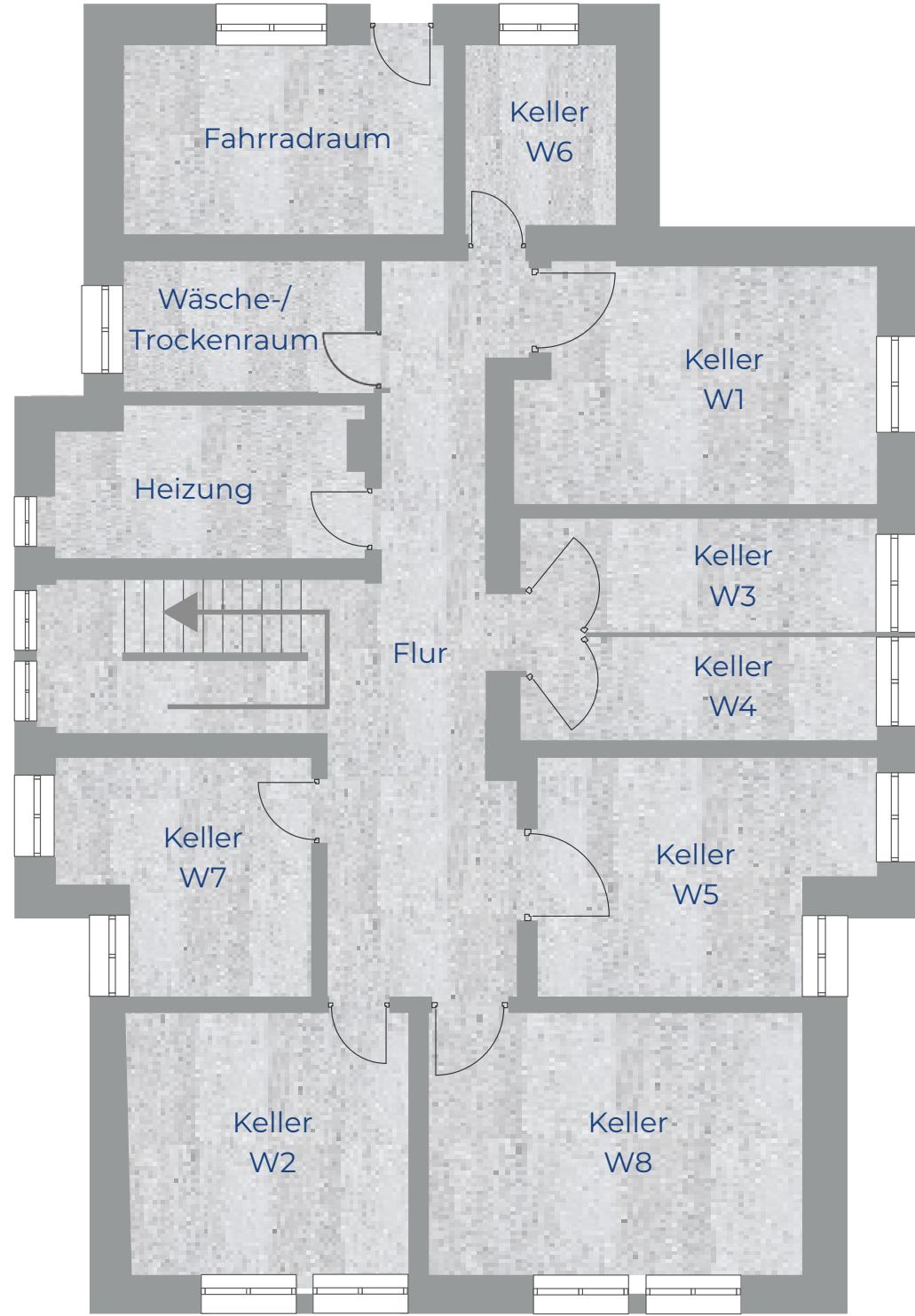




EINRICHTUNGSBEISPIEL

UNTER- GESCHOSS

Kellerraum W1	21,00 m ²
Kellerraum W2	18,70 m ²
Kellerraum W3	10,10 m ²
Kellerraum W4	9,20 m ²
Kellerraum W5	18,50 m ²
Kellerraum W6	7,00 m ²
Kellerraum W7	13,50 m ²
Kellerraum W8	25,10 m ²
Fahrradraum	15,50 m ²





techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 29.02.2028

Registriernummer²⁾ BW-2018-001724424
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Erwinstr. 41a, 79102 Freiburg
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³⁾	1912
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	1999
Anzahl Wohnungen	8
Gebäudenutzfläche (A _n)	1106,40 m ²
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	sonstige
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	

Gebäudefoto
(freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teile des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarf ausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauch ausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

28.02.2018
Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. 2) Bei nicht rechtzeitiger Zutellung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen

EA-Nr.: 0016022011902180000842649

EINRICHTUNGSBEISPIEL



Martina Müller
Gesellschafterin/ Vertriebsleitung



Caroline Müller
Vertrieb

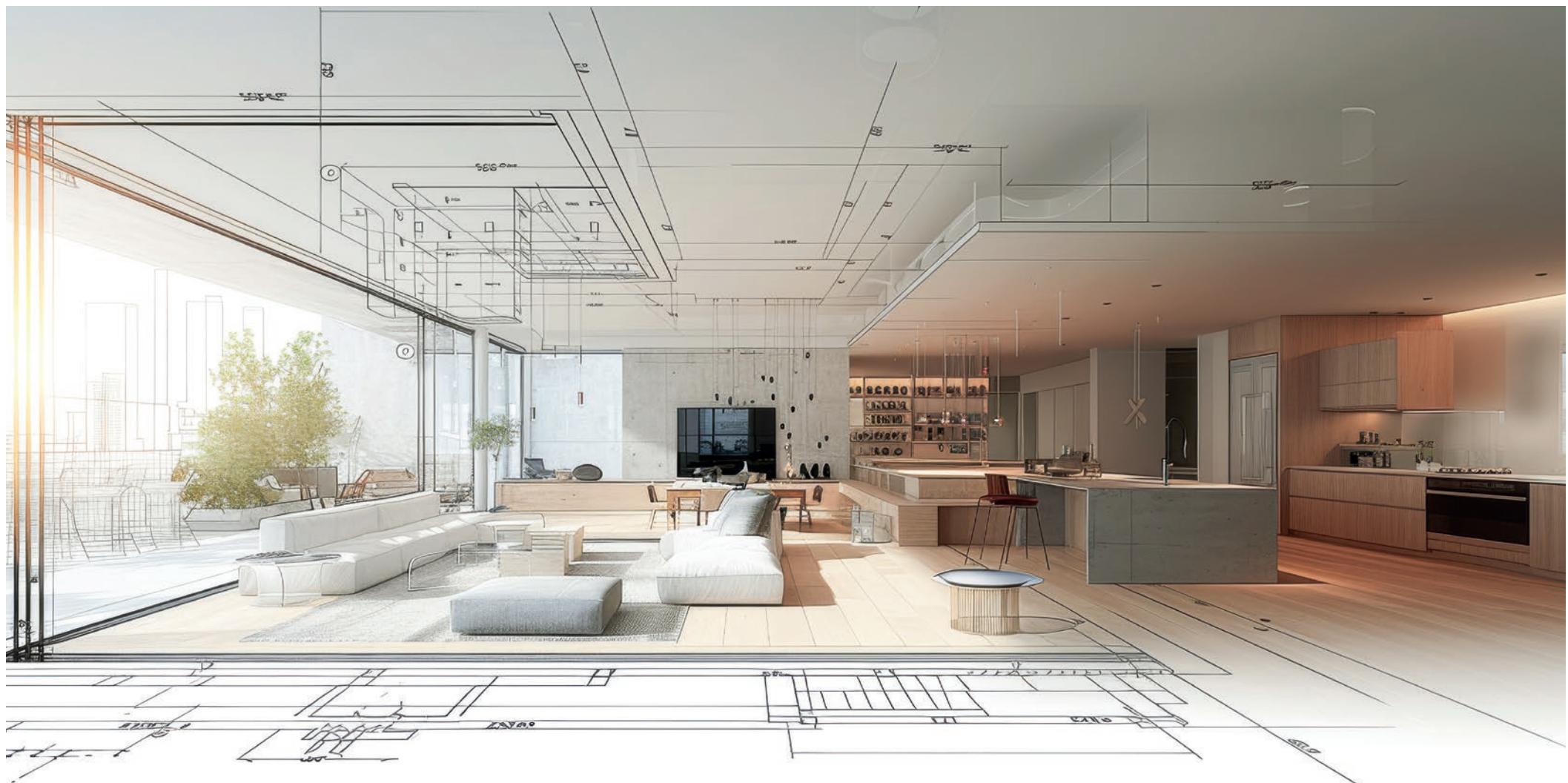


Daniela Brada
Projektleitung

„Heimat ist dort, wo Architektur auf Gefühl trifft. In unseren Immobilienprojekten schaffen wir nicht nur Wohnraum, sondern persönliche Rückzugsorte mit Seele, inmitten einer der schönsten Regionen Deutschlands. Wer hier lebt, wohnt nicht einfach er gehört dazu.“

Stand: 10.25

ENTWICKELN • GESTALTEN • REALISIEREN

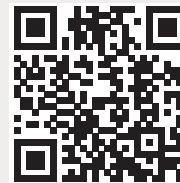


Für den Inhalt dieses Exposé sind nur die bis zum Exposé-Erstellungszeitraum bekannten Sachverhalte maßgebend. Eine Haftung für den Eintritt der Kosten-, Ertrags- und Steuerprognose sowie die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, kann nicht übernommen werden. Alle Angaben 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 Grundrisse

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 Oktober 2025 erstellt und herausgegeben.



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.