Freiburg im Breisgau

# Wohn- und Geschäftshaus in St. Georgen, inkl. Bauplatz

***Objektnummer: 25022033***

**KAUFPREIS:** 1.800.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 143 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.510 m²

**Objektnummer: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25022033 |
| Wohnfläche | ca. 143 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1965 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 5 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.800.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1965 |
| Energieausweis gültig bis | 09.05.2026 | | |
| Befeuerung | Gas | | |

**Objektnummer: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

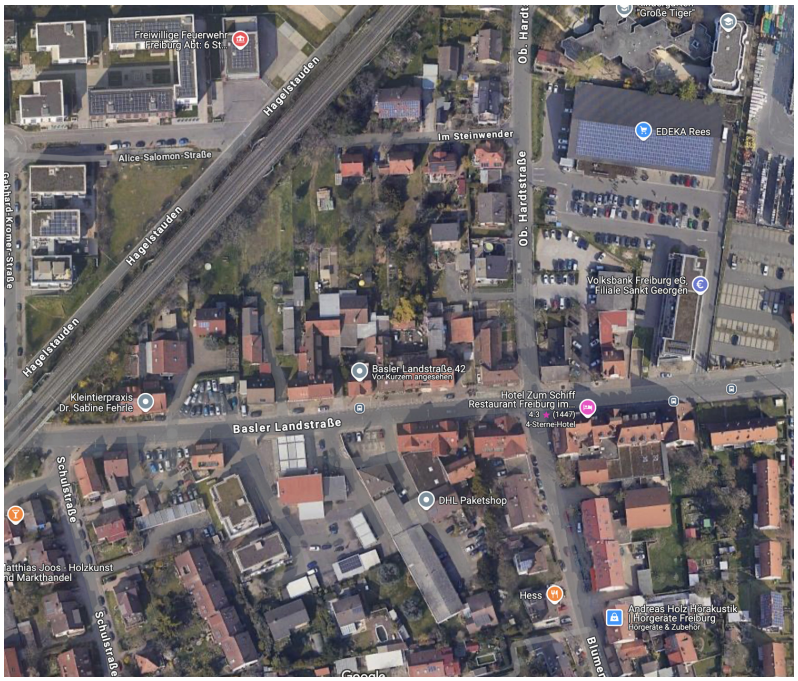
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

# Ein erster Eindruck

Dieses vielseitige Wohn- und Gewerbeobjekt befindet sich in gefragter Lage im Freiburger Stadtteil St. Georgen und bietet eine seltene Kombination aus Wohnkomfort und großzügigen Nutzflächen für Gewerbe, Lager oder Handwerk.

Das Anwesen besteht aus einem gepflegten Wohnhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten sowie einer direkt angrenzenden Halle mit zusätzlichen Lager- und Nebenflächen. Die Liegenschaft eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, Eigennutzer mit Gewerbebedarf oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die beiden Wohneinheiten sind hell, gut geschnitten und verfügen jeweils über separate Eingänge. Die Halle bietet großzügige Nutzfläche mit guter Zufahrtsmöglichkeit, ideal für Handwerksbetriebe, Produktion, Werkstatt oder auch als Lagerfläche. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Nebenräume und Außenstellplätze.

**Objektnummer: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

# Ausstattung und Details

Das Grundstück bietet aufgrund seiner Größe und attraktiven Lage vielfältige Nutzungsperspektiven, sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren und Projektentwickler.
Neben einer klassischen Wohnnutzung ist auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten realisierbar.
Darüber hinaus eröffnet das Areal Spielraum für eine mögliche Neubebauung im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorgaben.
Die Immobilie eignet sich ideal für:
Eigennutzer, die Wohnfläche mit Platz für Lager, Werkstatt oder handwerkliche Tätigkeiten verbinden möchten
Investoren, die eine Umnutzung, Optimierung oder Weiterentwicklung des Bestands anstreben
Projektentwickler, die das Potenzial einer Neubebauung prüfen möchten (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)
Die bestehende Bebauung ist solide ausgeführt und ermöglicht eine kurzfristige Nutzung der vorhandenen Wohn- und Gewerbeflächen. Gleichzeitig bietet sie Potenzial für Modernisierung, Erweiterung oder eine umfassende Weiterentwicklung.

**Objektnummer: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Freiburger Stadtteil St. Georgen – einem der ältesten und zugleich charmantesten Stadtteile der Breisgaumetropole. Geprägt von einer gewachsenen Struktur, bietet St. Georgen eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen.

Der Stadtteil überzeugt durch seine ruhige und familienfreundliche Wohnlage, eine gute soziale Durchmischung sowie zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten. Die Weinberge und der Schönberg direkt vor der Haustür laden zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Anbindung an die Freiburger Innenstadt ist ausgezeichnet: Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie das Zentrum in wenigen Minuten. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in direkter Umgebung vorhanden.

Dank der Nähe zur B3 und A5 ist St. Georgen auch verkehrstechnisch gut angebunden – sowohl für Berufspendler als auch für Ausflüge in den Schwarzwald oder ins Elsass.

Insgesamt bietet St. Georgen ein hohes Maß an Lebensqualität und erfreut sich sowohl bei Familien, Paaren als auch bei Ruhesuchenden großer Beliebtheit.

**Objektnummer: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.5.2026.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 101.00 kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 3900.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**Objektnummer: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com