

Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Bezugsfreies Reihenendhaus mit großem Garten in beliebter Lage

Objektnummer: 26022012

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 775.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 472 m²

Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Auf einen Blick

Objektnummer	26022012
Wohnfläche	ca. 142 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	775.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.06.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	232.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie



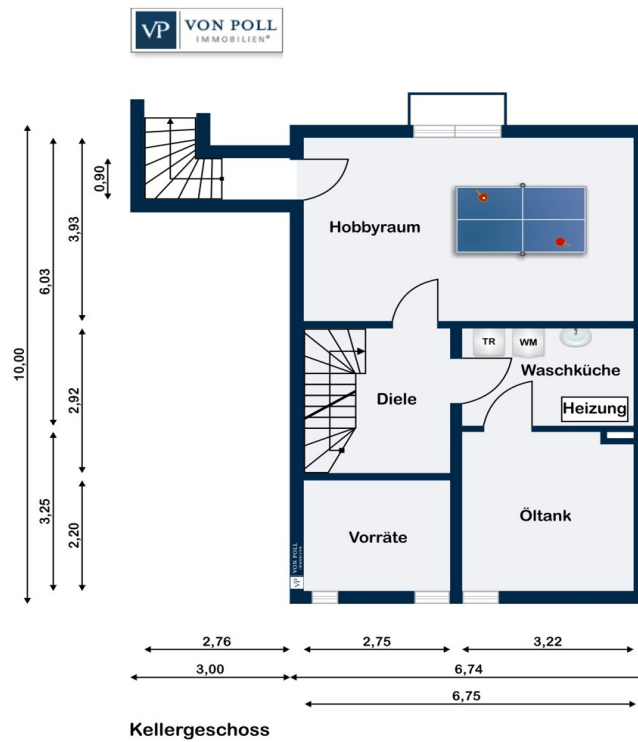
Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

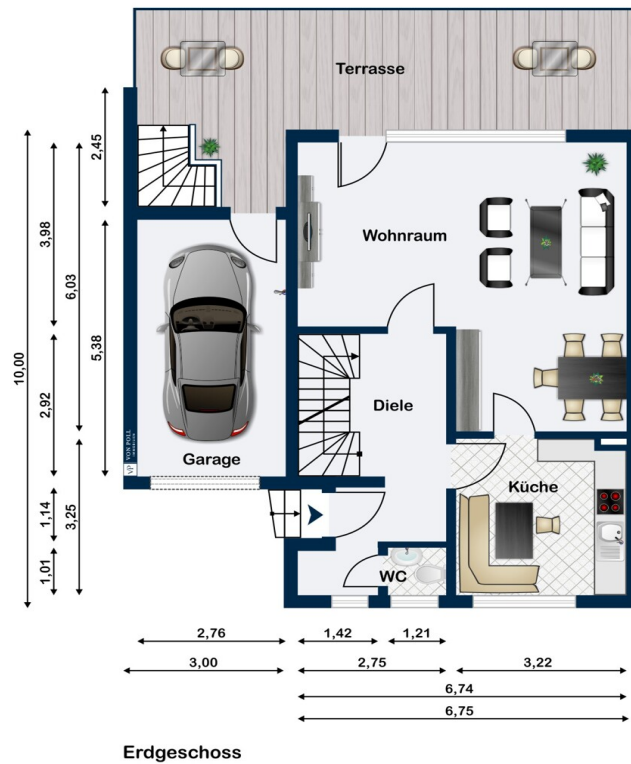
Die Immobilie



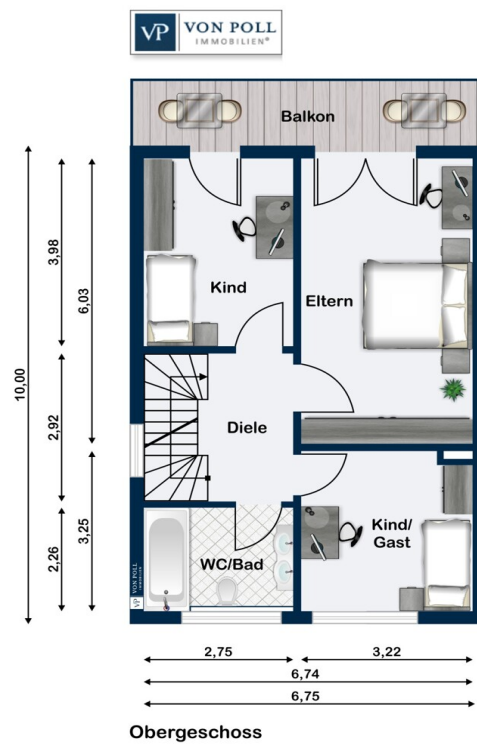
Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Grundrisse





Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Ein erster Eindruck

Dieses bezugsfreie Reihenendhaus aus dem Jahr 1972 bietet auf ca. 142m² Wohnfläche und einem ca. 473 m² großen Grundstück ein ideales Zuhause für Familien. Sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, eines davon im ausgebauten Dachgeschoss sowie ein großzügiger Garten schaffen viel Platz zum Wohnen und Leben.

Bereits der Eingangsbereich überzeugt mit praktischem Zugang zur integrierten Garage. Der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und Parkettboden bildet das Herzstück des Hauses und eröffnet direkten Zugang zur Terrasse und in den sonnigen Garten – ideal zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden.

Die Küche verfügt über ein großes Fenster und bietet ausreichend Platz für eine Essgelegenheit. Angrenzend befindet sich der Essbereich mit offenem Wohnzimmer.

Im Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon und schönem Blick ins Grüne. Das Badezimmer wurde um die Jahrtausendwende modernisiert. Außerdem wurden das Balkongeländer und der Balkonbelag erneuert. Ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das ausgebauten Dachgeschoss eignet sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyzimmer. Im Keller stehen ein beheizter Hobbyraum mit Tageslicht und Zugang zum Garten sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Zwei Garagen und zwei Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet viel Potenzial für individuelle Modernisierungen. Da es bereits leer steht, ist ein kurzfristiger Bezug möglich.

Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Alles zum Standort

Sankt Georgen in Freiburg im Breisgau präsentiert sich als ein besonders lebenswerter und familienfreundlicher Stadtteil, der durch seine junge, dynamische Bevölkerung und überdurchschnittliche Einkommen besticht. Die Nähe zur renommierten Universität sowie zum florierenden Technologiesektor schafft eine inspirierende Umgebung, die von einer hervorragenden Infrastruktur getragen wird. Die exzellente medizinische Versorgung bietet ein sicheres und gesundes Umfeld, das höchste Lebensqualität garantiert. Die nachhaltigen städtischen Entwicklungsprojekte und die stabile wirtschaftliche Lage unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieses begehrten Wohnstandorts.

In diesem lebendigen Stadtteil finden Familien ein ideales Umfeld, das durch seine vielfältigen Bildungsmöglichkeiten und die Nähe zu Erholungsflächen besticht. Die Gemeinschaft ist geprägt von einem warmherzigen Miteinander und einem starken Fokus auf Sicherheit und Wohlbefinden. Die kurzen Wege zu Schulen und Kindergärten schaffen Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance und fördern eine harmonische Entwicklung der Kinder in einem geborgenen Umfeld.

Die Bildungslandschaft in Sankt Georgen ist hervorragend aufgestellt: Vom Theodor-Heuss-Gymnasium und der Schneeburgschule, die nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt liegen, bis hin zu mehreren Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe, ist für jede Altersstufe bestens gesorgt. Die Fachhochschulen befinden sich in der Freiburger Innenstadt, die in circa 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Gesundheitsversorgung wird hier großgeschrieben – zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und Zahnärzte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso das Universitätsklinikum oder das Loretto-Krankenhaus sind schnell mit dem Rad oder dem Auto schnell zu erreichen. Für den täglichen Bedarf und die Einkäufe stehen mehrere Supermärkte und Bio-Läden in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die eine gesunde und nachhaltige Lebensweise unterstützen. Kulinarisch laden charmante Cafés und Restaurants wie „Zur Schneeburg“ zum Verweilen ein und bereichern das nachbarschaftliche Leben. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Straßenbahnstation Innsbrucker Straße in nur acht Minuten Fußweg und den Schulbus in fünf Minuten, sorgt für eine stressfreie Mobilität. Der Hauptbahnhof sowie die Innenstadt sind in etwa 15 bis 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Für Pendler ist zudem der Autobahnanschluss Freiburg-Süd nur etwa drei Kilometer entfernt und somit schnell erreichbar.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, geborgene und zukunftsorientierte Umgebung legen, ist Sankt Georgen ein wahrer Wohntraum. Hier verbinden sich exzellente

Bildungschancen, umfassende Gesundheitsversorgung und eine lebendige Gemeinschaft zu einem harmonischen Lebensraum, der Kinderträume wahr werden lässt und Eltern ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Lebensqualität schenkt.

Objektnummer: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

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