Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

3-Zimmer Wohnung im 1.OG in St.Georgen, vermietet

Objektnummer: 25022021Nr.2

KAUFPREIS: 199.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 55 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25022021Nr.2 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25022021Nr.2 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Auf einen Blick

Objektnummer	25022021Nr.2
Wohnfläche	ca. 55 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25022021Nr.2 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Auf einen Blick: Energiedaten

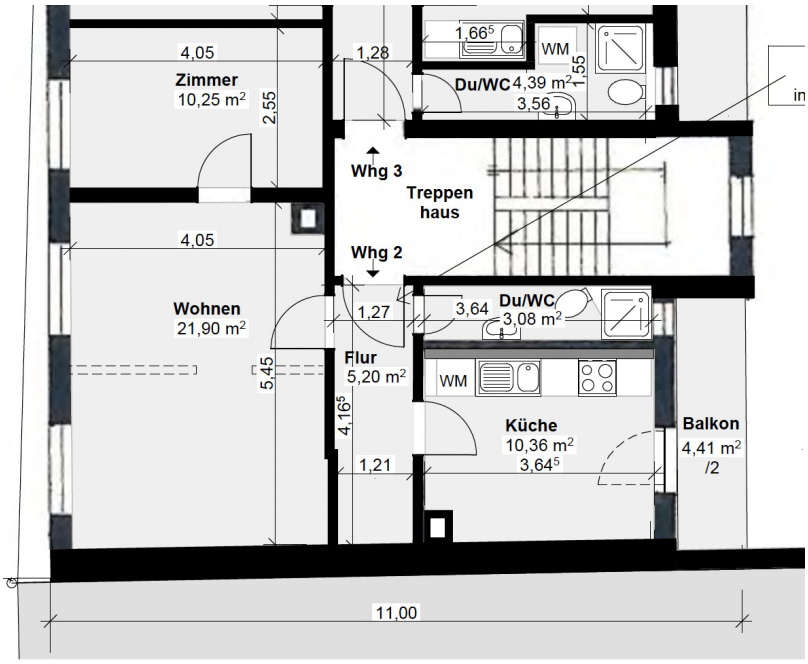
Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	236.64 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.07.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25022021Nr.2 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022021Nr.2 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Grundrisse



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: 25022021Nr.2 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966 befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage im Freiburger Stadtteil St. Georgen. Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2019 vermietet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und einen schönen Außenbereich zum Entspannen schafft.

Dank der attraktiven Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie vielfältige Freizeitangebote bequem erreichbar.

Das Haus verfügt über keinen Aufzug und es gehört kein Stellplatz zur Wohnung. Dennoch besticht das Objekt durch seine Lage und sein Potenzial.

Objektnummer: 25022021Nr.2 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Ausstattung und Details

Die Wohnung ist aktuell für eine monatliche Kaltmiete von 621,00 € vermietet und stellt somit eine solide Grundlage für eine kontinuierliche Mieteinnahme dar. Angesichts des derzeit niedrigen Mietniveaus bietet die Immobilie ein attraktives Mietsteigerungspotenzial – sowohl im Rahmen zukünftiger Anpassungen an den Markt als auch bei einer Neuvermietung.
Die vorhandene Einbauküche ist Eigentum des derzeitigen Mieters und ist somit nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Dies eröffnet Ihnen als Käufer bei einem späteren Mieterwechsel individuelle Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Küchenausstattung.
Die Immobilie eignet sich daher hervorragend als langfristig werthaltige Kapitalanlage.

Objektnummer: 25022021Nr.2 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Alles zum Standort

Freiburg St. Georgen: Eine charmante Lage für Ihre neue Immobilie

St. Georgen ist ein malerischer Stadtteil im Südwesten von Freiburg im Breisgau. Bekannt für seine harmonische Mischung aus urbanem Flair und ländlichem Charme, bietet St. Georgen eine ausgezeichnete Lebensqualität und ist besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt.

Der Stadtteil zeichnet sich durch seine historischen Fachwerkhäuser, idyllischen Weinberge und eine hervorragende Infrastruktur aus. Mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und Restaurants, Ärzten und Apotheken ist für den täglichen Bedarf bestens gesorgt. Darüber hinaus gibt es ein vielfältiges Freizeitangebot, darunter Sportvereine, Spielplätze und Spazierwege in der nahegelegenen Natur.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Innenstadt von Freiburg ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Die Straßenbahnlinie 3 sowie mehrere Buslinien verbinden St. Georgen schnell und bequem mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Stadtteilen. Für Pendler bietet die Nähe zur Autobahn A5 eine schnelle Anbindung in Richtung Basel und Karlsruhe.

Ein besonderes Highlight von St. Georgen ist die Nähe zum Schwarzwald, der zu Ausflügen und Wanderungen einlädt. Die idyllische Lage am Fuße des Schönbergs bietet Naturliebhabern zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Zusammengefasst bietet Freiburg St. Georgen eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Lebensweise. Hier können Sie in einer ruhigen und grünen Umgebung wohnen und gleichzeitig alle Vorzüge der nahegelegenen Stadt Freiburg genießen.

Objektnummer: 25022021Nr.2 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 236.64 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25022021Nr.2 - 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