

Freiburg

# Neubau, Doppelhaushälfte in Freiburg St. Georgen

Objektnummer: 25022064



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 160 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25022064 - 79111 Freibrug

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

Objektnummer: 25022064 - 79111 Freibrug

## Auf einen Blick

|              |                            |                       |                                                                           |
|--------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25022064                   | Kaufpreis             | 749.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 125 m²                 | Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                          |
| Dachform     | Satteldach                 | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                          |                       |                                                                           |
| Schlafzimmer | 3                          |                       |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                          |                       |                                                                           |
| Baujahr      | 2025                       | Zustand der Immobilie | projektiert                                                               |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz | Bauweise              | Fertigteile                                                               |
|              |                            | Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

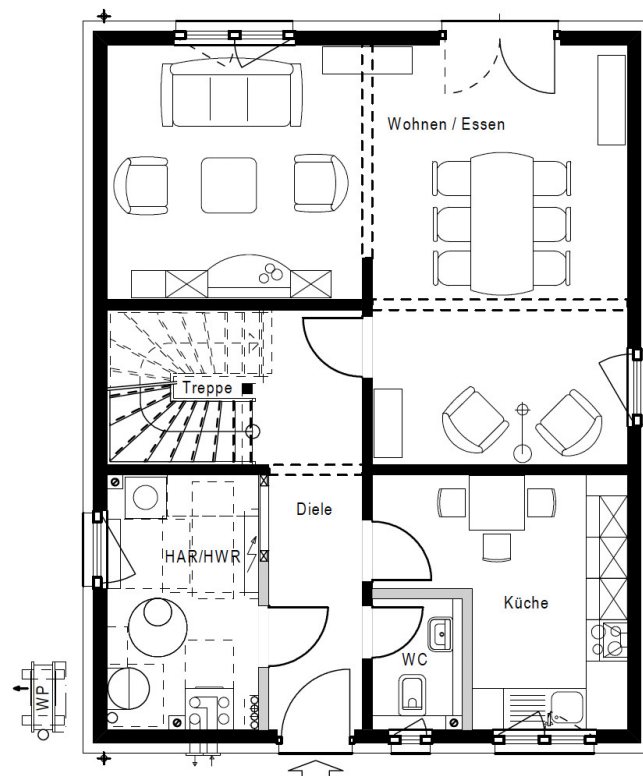
Objektnummer: 25022064 - 79111 Freibrug

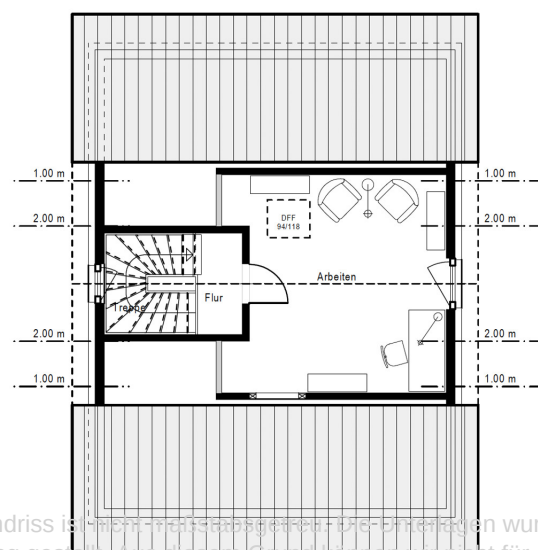
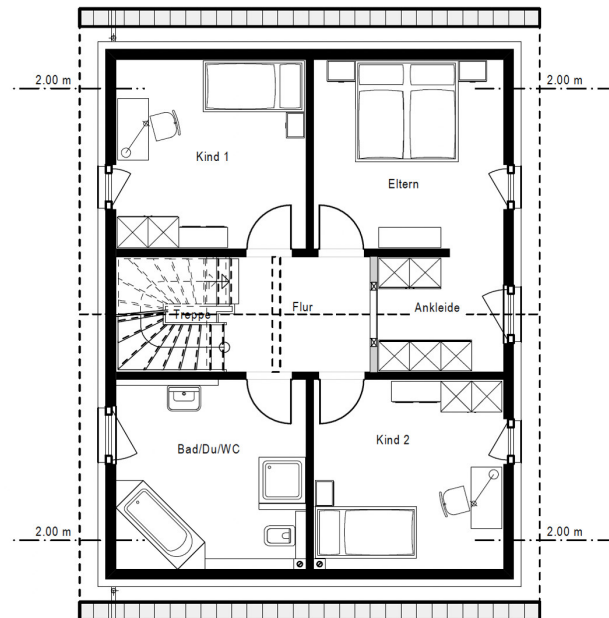
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Fußbodenheizung                                                            |
| Befuerung          | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe                                                 |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25022064 - 79111 Freibrug

## Grundrisse





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

Objektnummer: 25022064 - 79111 Freibrug

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Doppelhaushälfte bietet Ihnen eine vorausschauend geplante Wohnlösung in einer angenehmen Wohngegend. Das Projekt ist auf die Energieeffizienzklasse KFW 40 ausgerichtet und befindet sich in der Planungsphase mit geplanter Fertigstellung im Jahr 2025. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in einen einladenden Flur, der direkten Zugang zu allen wichtigen Bereichen des Erdgeschosses bietet. Der offene Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und bietet viel Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Große, dreifach verglaste Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die geplante offene Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte für die gesamte Familie eignen. Das geräumige Badezimmer mit moderner Ausstattung verspricht Komfort und Funktionalität. Alle Räume werden mit einer effizienten Fußbodenheizung beheizt, die in Verbindung mit der umweltfreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe für ein angenehmes und nachhaltiges Raumklima sorgt. Eines der großen Pluspunkte dieser Immobilie ist die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen noch in die Planung mit einfließen zu lassen. Dies ermöglicht es Ihnen, Ihr zukünftiges Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen mitzugestalten. Zur Immobilie gehört ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Diese praktischen Details runden das Gesamtbild dieses durchdacht geplanten Hauses ab. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einer soliden Qualität und bietet Ihnen alles, was Sie für einen komfortablen Lebensstil benötigen. Durch die geplante Umsetzung moderner Energiekonzepte profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten und leisten gleichzeitig einen Beitrag zum Umweltschutz. Dieses zukunftsichere Bauprojekt bietet seine zukünftigen Besitzer die Möglichkeit, in einem modernen und energieeffizienten Zuhause zu leben, das alle Annehmlichkeiten eines Neubaus vereint. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern, die Ihnen dieses Projekt bietet. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Ihre persönlichen Vorstellungen in die Gestaltung Ihres zukünftigen Zuhauses einfließen zu lassen und somit Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Objektnummer: 25022064 - 79111 Freibrug

## Ausstattung und Details

Folgend die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:

- KFW 40
- Luft-Wasser Wärmepumpe
- 3 Fach verglaste Fenster
- Carport inkludiert
- Stellplatz inkludiert

Zum aktuellen Zeitpunkt können die Wünsche des Käufers noch miteinfließen.

Objektnummer: 25022064 - 79111 Freiburg

## Alles zum Standort

Der Stadtteil St. Georgen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Freiburgs und verbindet urbanes Leben mit ländlichem Charme. Eingebettet in die Weinberge am südwestlichen Stadtrand bietet St. Georgen eine hervorragende Lebensqualität – ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, großzügigen Gärten sowie einer sehr guten Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch das gastronomische Angebot mit Cafés, Weinstuben und Restaurants ist vielfältig und trägt zur hohen Lebensqualität bei. Die Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem Schönberg oder dem Mooswald lädt zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren ein. St. Georgen ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Die Freiburger Innenstadt ist mit der Straßenbahn oder dem Bus in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Anschluss an die Autobahn A5 ist nur wenige Kilometer entfernt, was den Standort auch für Pendler attraktiv macht. Insgesamt handelt es sich um eine gewachsene, ruhige und dennoch zentrale Lage mit hohem Entwicklungspotenzial und einem stabilen Wertniveau – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage hervorragend geeignet.

Objektnummer: 25022064 - 79111 Freibrug

## Sonstige Angaben

KfW-Effizienzhaus 40 – Zukunftsorientiertes Wohnen in städtischer Lage Dieses Objekt wird nach dem KfW-40-Standard errichtet und erfüllt somit höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Ein KfW-40-Haus verbraucht nur 40% der Energie eines Referenzgebäudes gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die Bauweise setzt auf eine hervorragende Dämmung, dreifach verglaste Fenster, eine energieeffiziente Heiztechnik (oft Wärmepumpe) sowie eine luftdichte Gebäudehülle. Durch die städtische Lage profitieren Sie nicht nur von kurzen Wegen und einer sehr guten Infrastruktur, sondern auch von dauerhaft niedrigen Betriebskosten und einem ausgezeichneten Wohnklima. Dank der hohen energetischen Qualität kann eine Förderung durch die KfW (z.B. im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG) beantragt werden – etwa über zinsgünstige Darlehen oder Tilgungszuschüsse.

Objektnummer: 25022064 - 79111 Freiburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)