

Merzhausen

Bezugsfreie 3-Zimmer Wohnung in Merzhausen, 1.OG

Objektnummer: 26022045



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

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

Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26022045	Kaufpreis	515.000 EUR
Wohnfläche	ca. 83 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2006		
Stellplatz	1 x Carport	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	72.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.04.2036	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

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: 26022045 - 79249 Merzhausen

Ein erster Eindruck

Ankommen, durchatmen, wohlfühlen – diese charmante Etagenwohnung aus dem Jahr 2006 bietet Ihnen genau das. In einem gepflegten Fünfparteienhaus gelegen, vereint sie modernen Wohnkomfort mit einer Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Auf rund 83 m² entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept mit drei Zimmern, das Raum für Ihre persönlichen Lebensentwürfe lässt. Ob als Rückzugsort für Paare, als gemütliches Zuhause für eine kleine Familie oder mit einem inspirierenden Homeoffice – hier finden Ihre Ideen den passenden Rahmen.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Wohnqualität: Helle Räume, eine klare Struktur und eine einladende Wohnatmosphäre schaffen ein Umfeld, in dem man gerne lebt und den Alltag hinter sich lässt.

Das großzügige Tageslichtbad wird schnell zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase – ausgestattet mit Badewanne und Dusche, bietet es sowohl Raum für entspannte Momente als auch einen frischen Start in den Tag.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand, sodass Sie ohne großen Aufwand einziehen und sofort Ihr neues Zuhause genießen können. Auch das Haus selbst überzeugt durch ein harmonisches Miteinander und eine kontinuierlich gepflegte Substanz.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Raum für Lebensqualität, Geborgenheit und neue Erinnerungen. Ein Zuhause, das darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden.

Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

Ausstattung und Details

Die nach Westen ausgerichtete Wohnung begeistert mit angenehmen Lichtverhältnissen und lädt besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Entspannen in warmer, sonniger Atmosphäre ein. Ob nach einem langen Arbeitstag oder am Wochenende – hier genießen Sie die schönsten Stunden des Tages in Ihrem neuen Zuhause.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und bietet Ihnen maximale Flexibilität: Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage zur Vermietung – beide Optionen stehen Ihnen offen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein eigenes Carport sowie ein praktisches Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort und wertvollen Stauraum bieten.

Im Keller steht eine Waschküche zur Verfügung mit eigenem Waschmaschinenanschluss für die Bewohner dieser Wohnung.

Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Merzhausen, in der beliebten „Alten Straße“. Die Gemeinde südlich von Freiburg im Breisgau zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Region und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt.

Die „Alte Straße“ ist geprägt von einer gewachsenen, gepflegten Wohnstruktur mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung und wenig Durchgangsverkehr. Dadurch bietet das Umfeld eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés sowie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind im Ort vorhanden und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Die Nähe zur Natur ist ein weiterer großer Pluspunkt: Der Schönberg sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Freiburgs Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit Bus und Straßenbahn. Zudem besteht eine schnelle Anbindung an die Bundesstraße B31 sowie die Autobahn A5, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und urbaner Nähe zur Stadt Freiburg.

Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

Sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von diesem attraktiven Angebot. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von den Vorzügen dieser Wohnung persönlich zu überzeugen und ein neues Zuhause zu entdecken, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und begleiten Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

Objektnummer: 26022045 - 79249 Merzhausen

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