

Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## Helle 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Galerie und drei Balkonen – sofort verfügbar

Property ID: 25022031

**Aufgrund der hohen Nachfrage  
bitten wir derzeit von weiteren  
Anfragen abzusehen.**

**Wir bearbeiten aktuell die eingegange-  
nen Anfragen vom letzten  
Feiertagswochenende. Vielen Dank  
für Ihr Verständnis.**

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## At a glance

Property ID	25022031	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 70 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	04.05.2025	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	2.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1997		

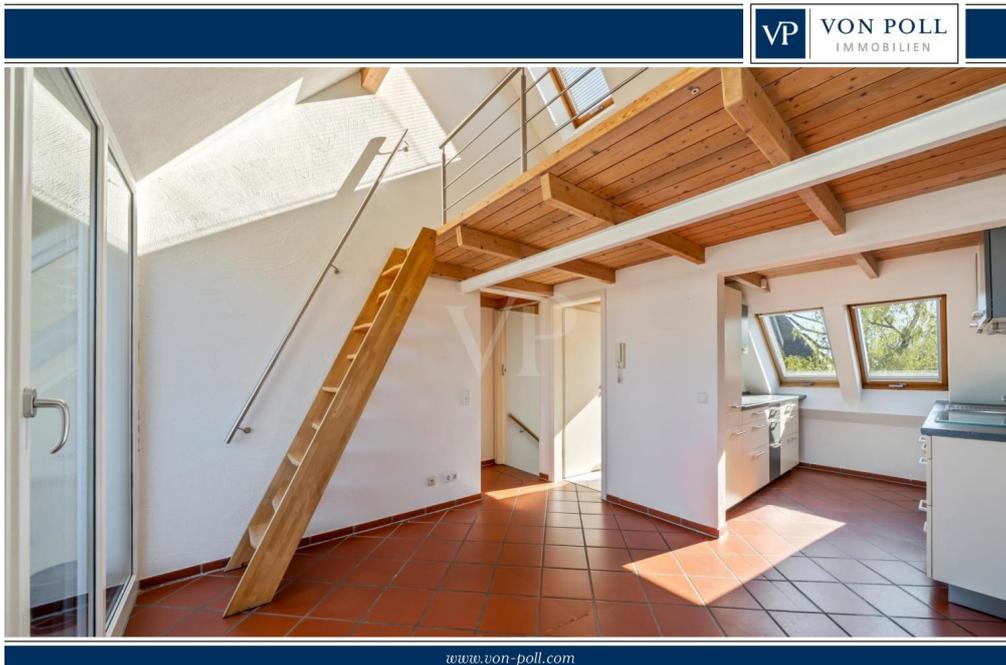
Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	34.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.05.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## The property



Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## The property



Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## The property



Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## The property



Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## The property



Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## The property



Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## The property



Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## Floor plans



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## A first impression

Diese lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 4-Parteienhauses im beliebten Freiburger Stadtteil St. Georgen. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung ein besonderes Wohnambiente. Ein echtes Highlight ist die offene Galerie, die über eine innenliegende Treppe erreichbar ist und sich ideal als Arbeitsbereich oder gemütliche Rückzugsecke nutzen lässt. Die Wohnung verfügt über drei Balkone mit einer Gesamtfläche von rund 20 m<sup>2</sup>, die Ihnen zu jeder Tageszeit sonnige Plätze im Freien bieten – perfekt zum Entspannen, Gärtnern oder Genießen der Aussicht. Ein separater Außeneingang über eine Stahltreppe verleiht der Wohnung einen besonders privaten Charakter. Eine Hausverwaltung kümmert sich zuverlässig um die Immobilie. Die Immobilie ist gepflegt, jedoch sollten die Holzdachfenster ausgetauscht werden, hierfür wurde bereits ein Angebot eingeholt. Außerdem sind die Tonfliesen an einigen Stellen gerissen, ein neuer Bodenbelag wäre empfehlenswert. Ansonsten bietet die Immobilie für ein bis zwei Personen ausreichend Platz, die Galerien und die drei Balkone verleihen der Wohnung einen besonderen Charm und verbindet das Leben von drinnen mit draußen. Wandern Sie mit der Sonne oder suchen Sie sich ein schattiges Plätzchen. Richten Sie die Balkone unterschiedlich her: grüne Oase, Lounge, Kräutergarten oder Essecke, Sie haben viele Möglichkeiten. Diese luftige und helle Wohnung kann kurzfristig bezogen werden und wartet auf neue Eigentümer.

Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## All about the location

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. Samstags findet zwischen 8 und 13 Uhr der St. Georgener Bauernmarkt auf dem Parkplatz der gegenüberliegenden Kirchengemeinde St. Peter und Paul statt. Hier können Sie sich mit frischen regionalen Produkten eindecken. 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.

Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 34.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)