

Freiburg im Breisgau

# Residential and commercial building in St. Georgen, including building plot

*Property ID: 25022033*



**PURCHASE PRICE: 1.800.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.510 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## At a glance

Property ID	25022033
Living Space	ca. 143 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Car port, 5 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.800.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965
Energy certificate valid until	09.05.2026		
Power Source	Gas		



Property ID: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## The property



Property ID: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

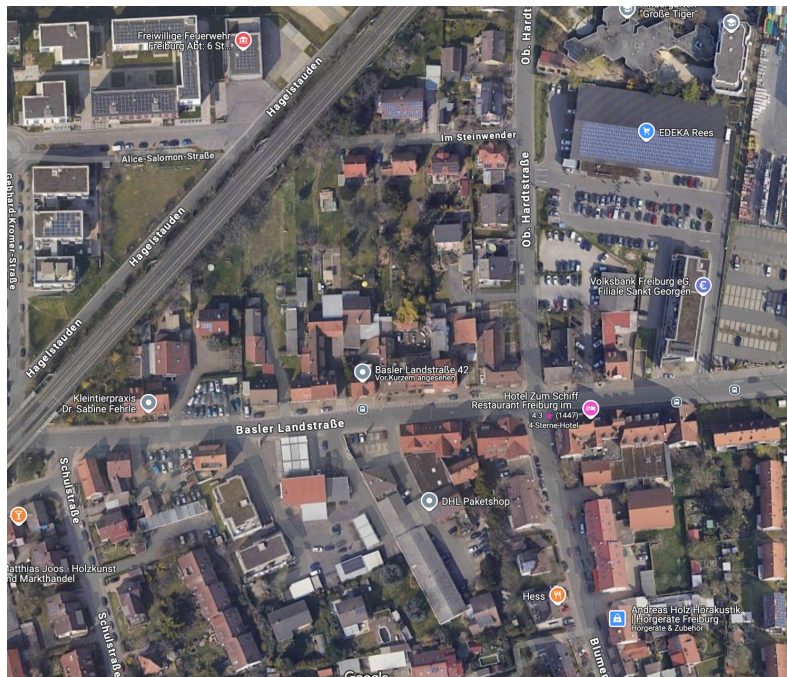
## The property





Property ID: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## The property



Property ID: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## A first impression

Dieses vielseitige Wohn- und Gewerbeobjekt befindet sich in gefragter Lage im Freiburger Stadtteil St. Georgen und bietet eine seltene Kombination aus Wohnkomfort und großzügigen Nutzflächen für Gewerbe, Lager oder Handwerk.

Das Anwesen besteht aus einem gepflegten Wohnhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten sowie einer direkt angrenzenden Halle mit zusätzlichen Lager- und Nebenflächen. Die Liegenschaft eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, Eigennutzer mit Gewerbebedarf oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die beiden Wohneinheiten sind hell, gut geschnitten und verfügen jeweils über separate Eingänge. Die Halle bietet großzügige Nutzfläche mit guter Zufahrtsmöglichkeit, ideal für Handwerksbetriebe, Produktion, Werkstatt oder auch als Lagerfläche. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Nebenräume und Außenstellplätze.



Property ID: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Details of amenities

Das Grundstück bietet aufgrund seiner Größe und attraktiven Lage vielfältige Nutzungsperspektiven, sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren und Projektentwickler.

Neben einer klassischen Wohnnutzung ist auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten realisierbar.

Darüber hinaus eröffnet das Areal Spielraum für eine mögliche Neubebauung im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorgaben.

Die Immobilie eignet sich ideal für:

Eigennutzer, die Wohnfläche mit Platz für Lager, Werkstatt oder handwerkliche Tätigkeiten verbinden möchten

Investoren, die eine Umnutzung, Optimierung oder Weiterentwicklung des Bestands anstreben

Projektentwickler, die das Potenzial einer Neubebauung prüfen möchten (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)

Die bestehende Bebauung ist solide ausgeführt und ermöglicht eine kurzfristige Nutzung der vorhandenen Wohn- und Gewerbeflächen. Gleichzeitig bietet sie Potenzial für Modernisierung, Erweiterung oder eine umfassende Weiterentwicklung.

**Property ID: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im beliebten Freiburger Stadtteil St. Georgen – einem der ältesten und zugleich charmantesten Stadtteile der Breisgaumetropole. Geprägt von einer gewachsenen Struktur, bietet St. Georgen eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen.

Der Stadtteil überzeugt durch seine ruhige und familienfreundliche Wohnlage, eine gute soziale Durchmischung sowie zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten. Die Weinberge und der Schönberg direkt vor der Haustür laden zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Anbindung an die Freiburger Innenstadt ist ausgezeichnet: Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie das Zentrum in wenigen Minuten. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in direkter Umgebung vorhanden.

Dank der Nähe zur B3 und A5 ist St. Georgen auch verkehrstechnisch gut angebunden – sowohl für Berufspendler als auch für Ausflüge in den Schwarzwald oder ins Elsass.

Insgesamt bietet St. Georgen ein hohes Maß an Lebensqualität und erfreut sich sowohl bei Familien, Paaren als auch bei Ruhesuchenden großer Beliebtheit.

Property ID: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2026.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 3900.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Property ID: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

**Tel.:** +49 761 - 21 16 719 0

**E-Mail:** freiburg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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