

Merzhausen**Bezugsfreie 3-Zimmer Wohnung in Merzhausen,
1.OG****Property ID: 26022045**www.von-poll.com**PURCHASE PRICE: 515.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83 m² • ROOMS: 3**

Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

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

Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

At a glance

Property ID	26022045	Purchase Price	515.000 EUR
Living Space	ca. 83 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	2006	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Car port	Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	72.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.04.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

The property



Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

The property



Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

The property



Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

The property



Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

The property



Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

Floor plans



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: 26022045 - 79249 Merzhausen

A first impression

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.

Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

Details of amenities

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.

Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

All about the location

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.

Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

Other information

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.

Property ID: 26022045 - 79249 Merzhausen

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