

Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Bezugsfreies Reihenendhaus mit großem Garten in beliebter Lage

Property ID: 26022012

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 775.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 472 m²

Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

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

Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

At a glance

Property ID	26022012
Living Space	ca. 142 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1972
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	775.000 EUR
House	End-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	23.06.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	232.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

The property



Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

The property



Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

The property



Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

The property



Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

The property



Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

The property



Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

The property



Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

The property



Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

The property



Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

The property



Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

The property



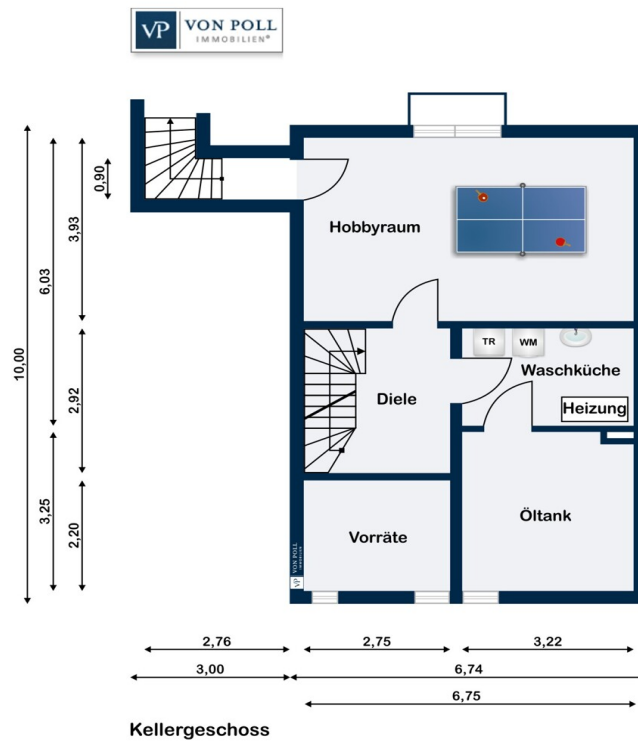
Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

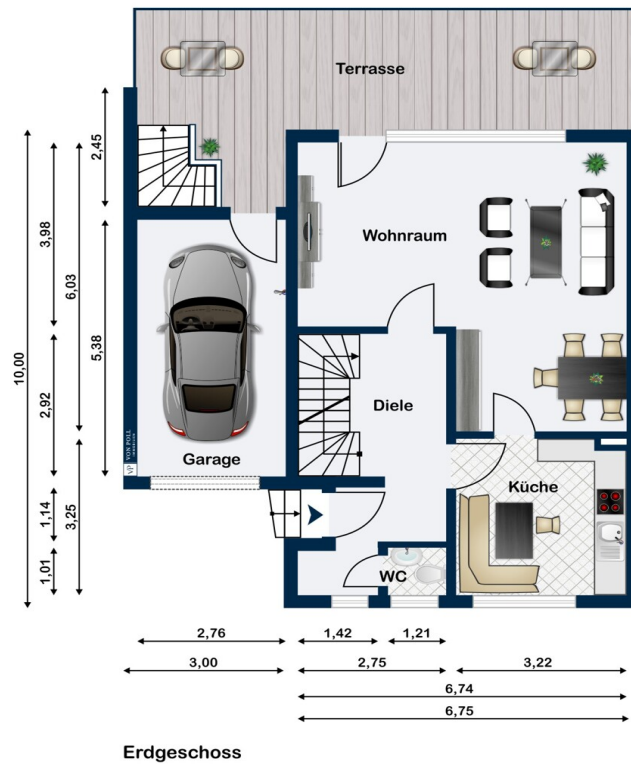
The property

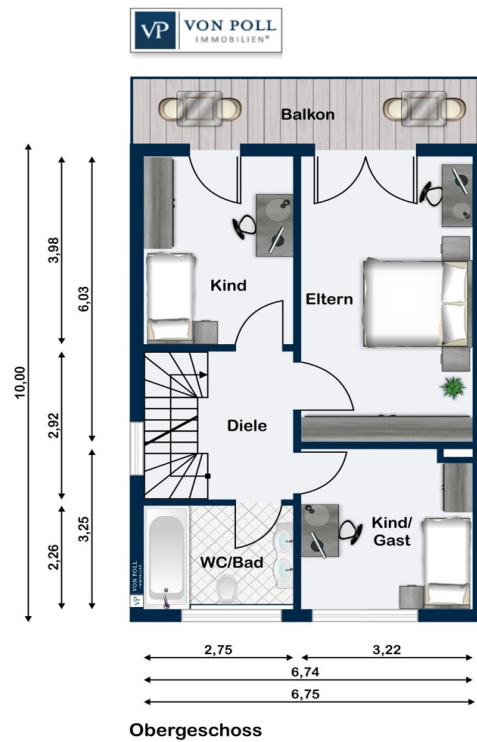


Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

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: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

A first impression

Dieses bezugsfreie Reihenendhaus aus dem Jahr 1972 bietet auf ca. 142m² Wohnfläche und einem ca. 473 m² großen Grundstück ein ideales Zuhause für Familien. Sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, eines davon im ausgebauten Dachgeschoss sowie ein großzügiger Garten schaffen viel Platz zum Wohnen und Leben.

Bereits der Eingangsbereich überzeugt mit praktischem Zugang zur integrierten Garage. Der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und Parkettboden bildet das Herzstück des Hauses und eröffnet direkten Zugang zur Terrasse und in den sonnigen Garten – ideal zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden.

Die Küche verfügt über ein großes Fenster und bietet ausreichend Platz für eine Essgelegenheit. Angrenzend befindet sich der Essbereich mit offenem Wohnzimmer.

Im Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon und schönem Blick ins Grüne. Das Badezimmer wurde um die Jahrtausendwende modernisiert. Außerdem wurden das Balkongeländer und der Balkonbelag erneuert. Ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das ausgebauten Dachgeschoss eignet sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyzimmer. Im Keller stehen ein beheizter Hobbyraum mit Tageslicht und Zugang zum Garten sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Zwei Garagen und zwei Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet viel Potenzial für individuelle Modernisierungen. Da es bereits leer steht, ist ein kurzfristiger Bezug möglich.

Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

All about the location

Sankt Georgen in Freiburg im Breisgau präsentiert sich als ein besonders lebenswerter und familienfreundlicher Stadtteil, der durch seine junge, dynamische Bevölkerung und überdurchschnittliche Einkommen besticht. Die Nähe zur renommierten Universität sowie zum florierenden Technologiesektor schafft eine inspirierende Umgebung, die von einer hervorragenden Infrastruktur getragen wird. Die exzellente medizinische Versorgung bietet ein sicheres und gesundes Umfeld, das höchste Lebensqualität garantiert. Die nachhaltigen städtischen Entwicklungsprojekte und die stabile wirtschaftliche Lage unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieses begehrten Wohnstandorts.

In diesem lebendigen Stadtteil finden Familien ein ideales Umfeld, das durch seine vielfältigen Bildungsmöglichkeiten und die Nähe zu Erholungsflächen besticht. Die Gemeinschaft ist geprägt von einem warmherzigen Miteinander und einem starken Fokus auf Sicherheit und Wohlbefinden. Die kurzen Wege zu Schulen und Kindergärten schaffen Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance und fördern eine harmonische Entwicklung der Kinder in einem geborgenen Umfeld.

Die Bildungslandschaft in Sankt Georgen ist hervorragend aufgestellt: Vom Theodor-Heuss-Gymnasium und der Schneeburgschule, die nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt liegen, bis hin zu mehreren Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe, ist für jede Altersstufe bestens gesorgt. Die Fachhochschulen befinden sich in der Freiburger Innenstadt, die in circa 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Gesundheitsversorgung wird hier großgeschrieben – zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und Zahnärzte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso das Universitätsklinikum oder das Loretto-Krankenhaus sind schnell mit dem Rad oder dem Auto schnell zu erreichen. Für den täglichen Bedarf und die Einkäufe stehen mehrere Supermärkte und Bio-Läden in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die eine gesunde und nachhaltige Lebensweise unterstützen. Kulinarisch laden charmante Cafés und Restaurants wie „Zur Schneeburg“ zum Verweilen ein und bereichern das nachbarschaftliche Leben. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Straßenbahnstation Innsbrucker Straße in nur acht Minuten Fußweg und den Schulbus in fünf Minuten, sorgt für eine stressfreie Mobilität. Der Hauptbahnhof sowie die Innenstadt sind in etwa 15 bis 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Für Pendler ist zudem der Autobahnanschluss Freiburg-Süd nur etwa drei Kilometer entfernt und somit schnell erreichbar.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, geborgene und zukunftsorientierte Umgebung legen, ist Sankt Georgen ein wahrer Wohntraum. Hier verbinden sich exzellente

Bildungschancen, umfassende Gesundheitsversorgung und eine lebendige Gemeinschaft zu einem harmonischen Lebensraum, der Kinderträume wahr werden lässt und Eltern ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Lebensqualität schenkt.

Property ID: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

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