

Freiburg im Breisgau

## Edificio residencial y comercial en St. Georgen, incluido terreno edificable.

*Número de propiedad: 25022033*



**PRECIO DE COMPRA: 1.800.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.510 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## De un vistazo

Número de propiedad	25022033
Superficie habitable	ca. 143 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 5 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.800.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	09.05.2026	Año de construcción según el certificado energético	1965
Fuente de energía	Gas		

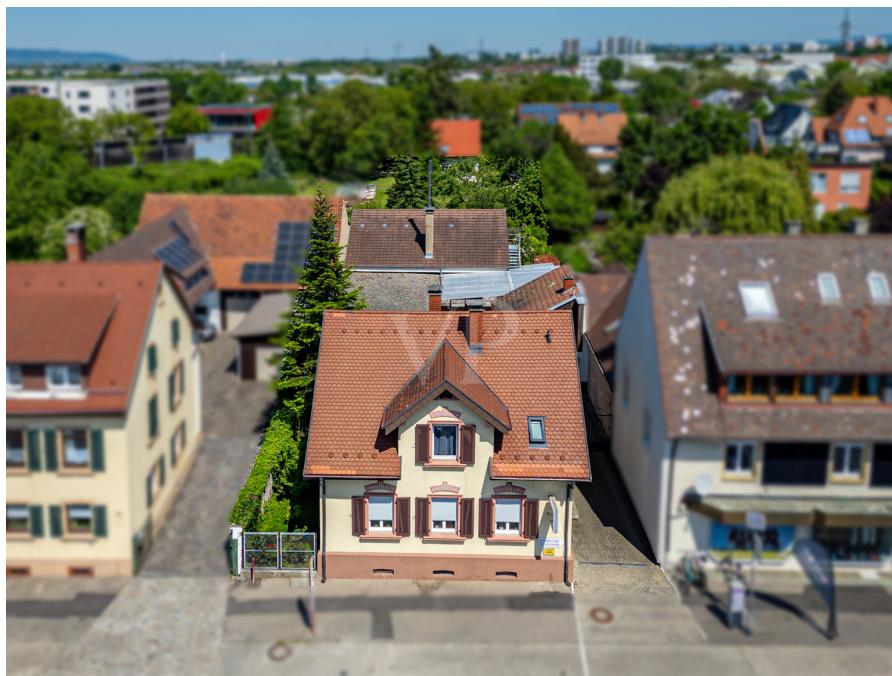
Número de propiedad: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## La propiedad



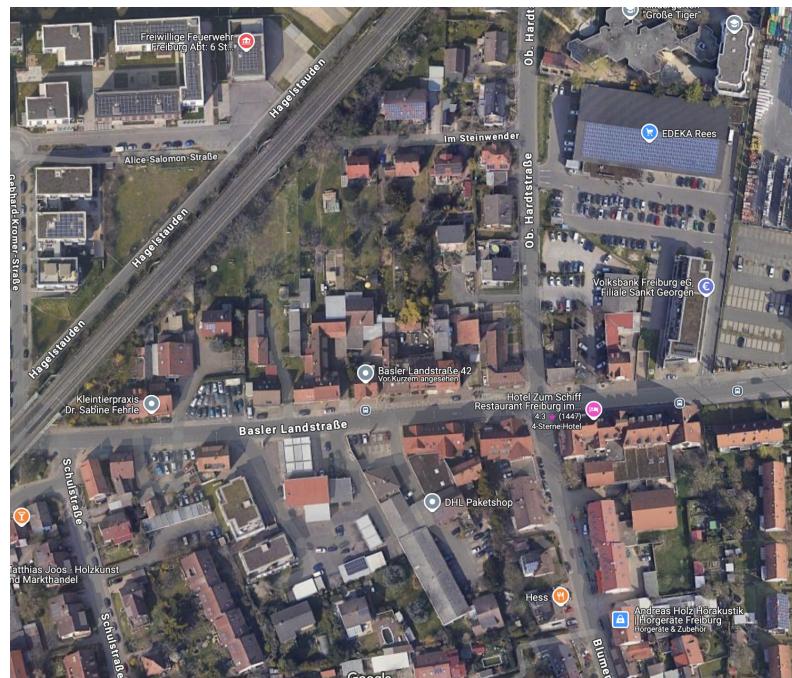
Número de propiedad: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## La propiedad



Número de propiedad: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## La propiedad



Número de propiedad: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Detalles de los servicios

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 Gewerbeblächen. Gleichzeitig bietet sie Potenzial für Modernisierung, Erweiterung oder eine umfassende Weiterentwicklung.

Número de propiedad: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: [freiburg@von-poll.com](mailto:freiburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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