

Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Bezugsfreies Reihenendhaus mit großem Garten in beliebter Lage

CODE DU BIEN: 26022012

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 775.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 472 m²

CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26022012
Surface habitable	ca. 142 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	775.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	232.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La propriété



CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La propriété



CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La propriété



CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La propriété



CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La propriété



CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La propriété



CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La propriété



CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La propriété



CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La propriété



CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La propriété



CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La propriété



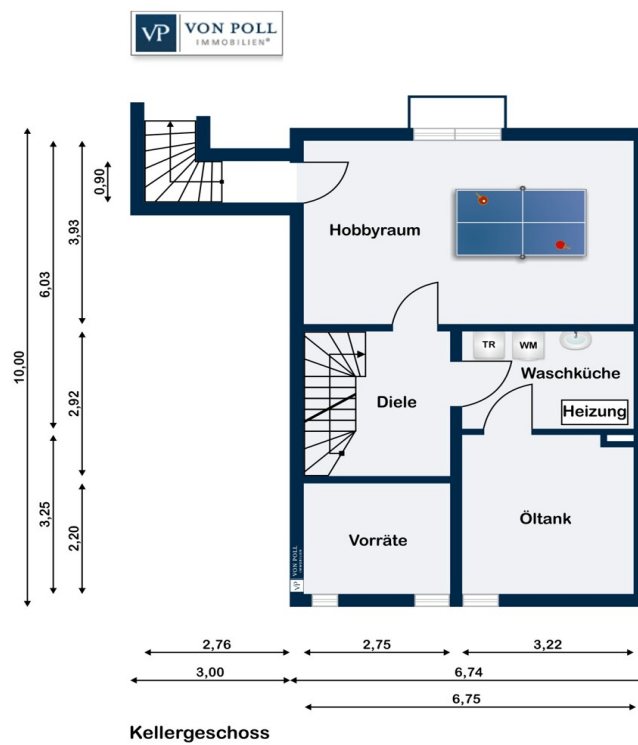
CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

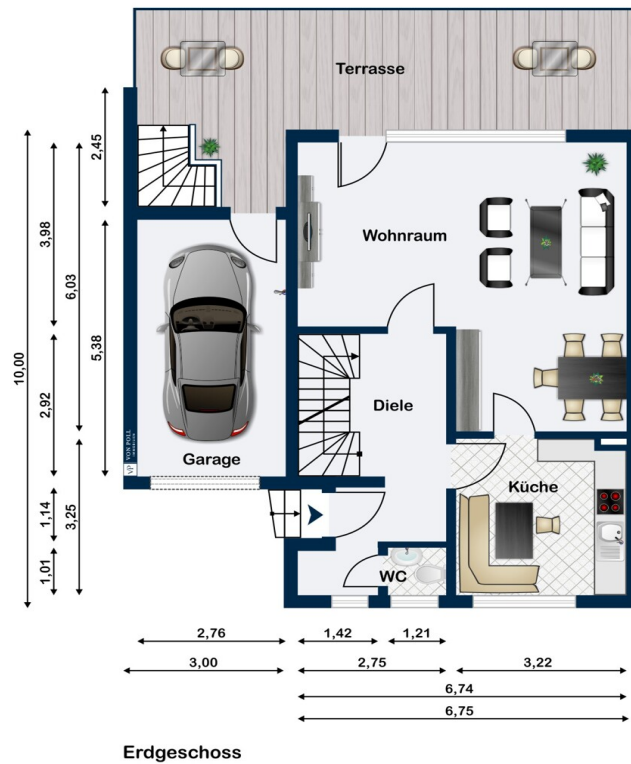
La propriété



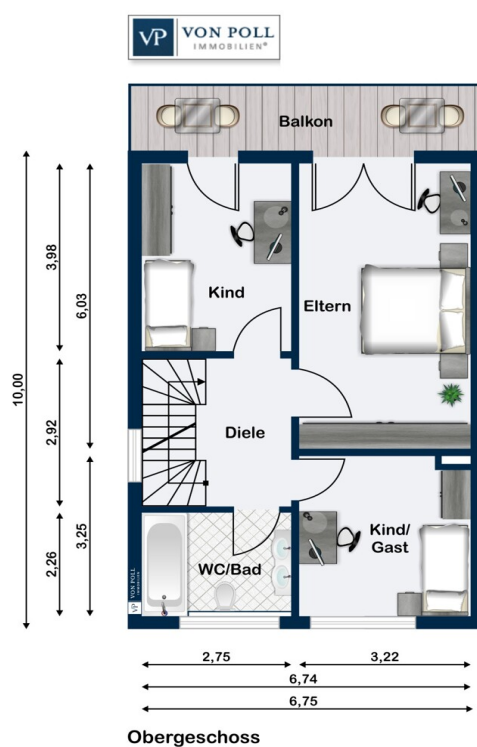
CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Plans d'étage





Erdgeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com