

Freiburg im Breisgau

## Lakó- és kereskedelmi épület St. Georgenben, építési telekkel együtt

VP azonosító: 25022033



VÉTELÁR: 1.800.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.510 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

## Áttekintés

VP azonosító	25022033	Vételár	1.800.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 143 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1965		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 5 x Felszíni parkolóhely		

**VP azonosító: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.05.2026
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Az ingatlan



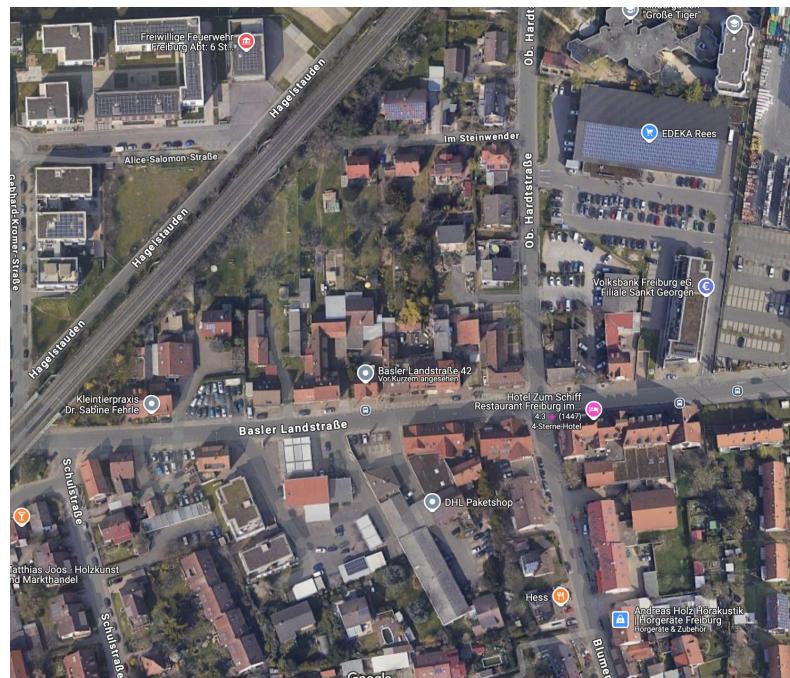
VP azonosító: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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