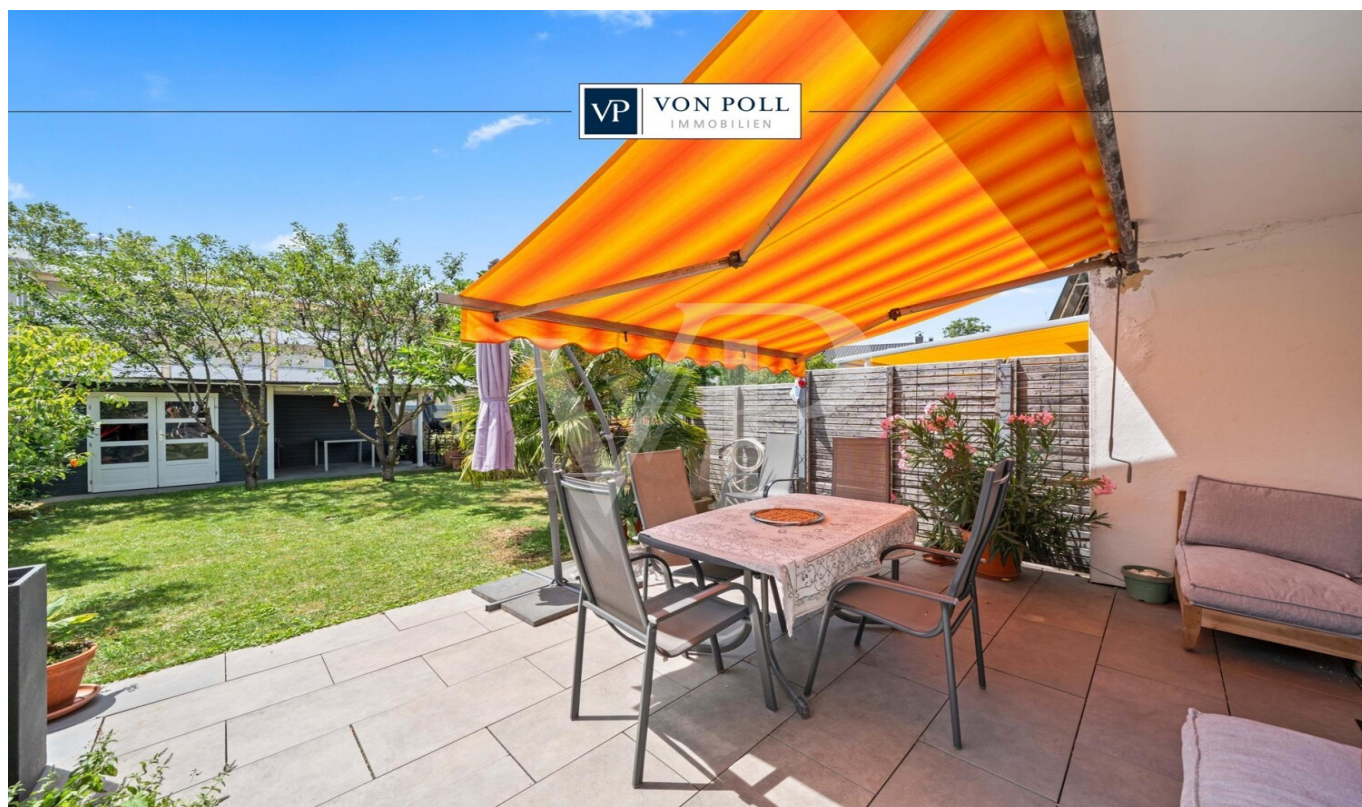


Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Familienfreundliches Wohnen nahe des Seeparks – viel Platz für Groß und Klein

VP azonosító: 26022014



VÉTELÁR: 845.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 164 m²

VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Áttekintés

VP azonosító	26022014
Hasznos lakótér	ca. 154 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	845.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 17 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektro
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.07.2036
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	140.90 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Az ingatlan



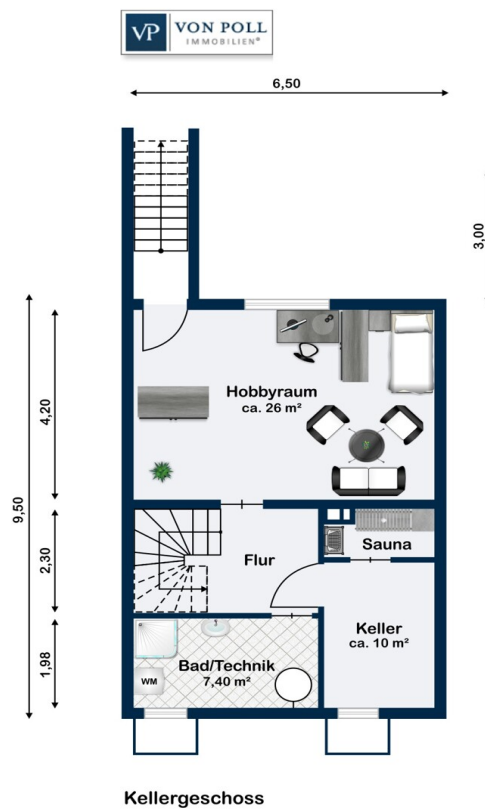
VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

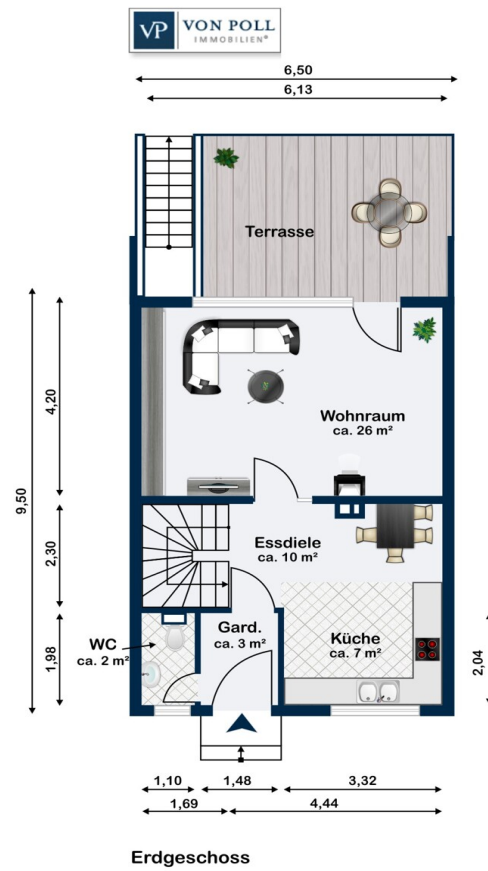
Az ingatlan

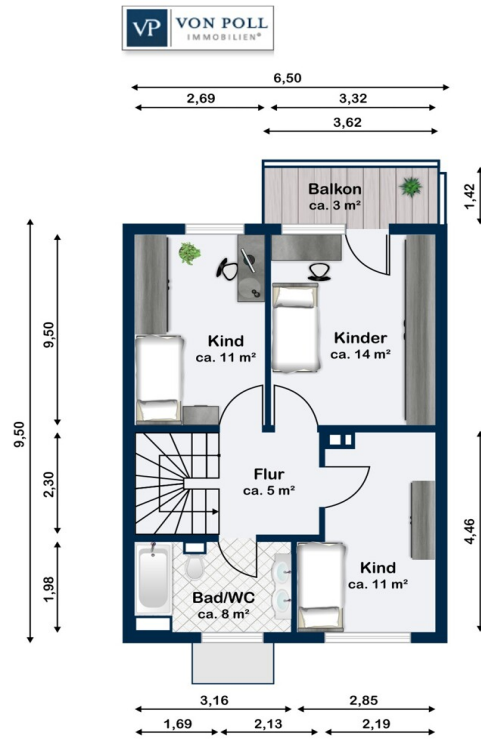


VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

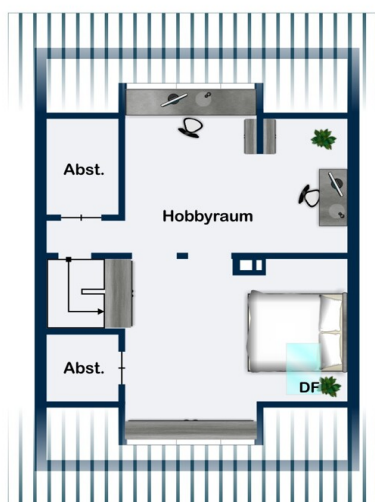
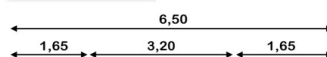
Alaprajzok







Obergeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Az also benyomás

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1973 mit ca. 154 m² Wohnfläche auf einem ca. 164 m² großen Grundstück. Das Haus erstreckt sich über Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss und bietet mit insgesamt sieben Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ideale Voraussetzungen für Familien oder alle, die großzügigen Wohnraum schätzen.

Im Jahr 2014 wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Dabei wurden alle Fenster erneuert, das Hauptbad sowie das Gäste-WC modernisiert und hochwertige Fliesen verlegt. Das helle Gäste-WC im Erdgeschoss überzeugt mit zeitlosem Design und einem Handtuchheizkörper.

Die Küche präsentiert sich offen und freundlich mit weißen Einbauten, großer Fensterfront und integriertem Essbereich. Angrenzend befindet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Parkettboden, modernem Schwedenofen und direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Eine elektrische Markise sorgt für angenehmen Schatten, während der gepflegte Garten viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern bietet.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere helle Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon (Empfehlung zur Instandsetzung). Das modernisierte Tageslichtbad ist mit einer großzügigen Dusche, Doppelwaschtisch und großformatigen Fliesen ausgestattet.

Das Dachgeschoss wurde 2019/2020 ausgebaut und bietet einen großzügigen, vielseitig nutzbaren Raum mit Dachgauben, großen Fenstern und angenehmer Wohnatmosphäre. Die Aufdachdämmung trägt zu einem guten Raumklima und einer verbesserten Energieeffizienz bei.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit praktischen Abstell- und Technikräumen sowie einer hauseigenen Sauna. Die Waschküche wurde 2025 modernisiert und mit neuen Fliesen, Dusche und Waschbecken ausgestattet.

Ab 2020 wurde das Heizsystem schrittweise auf elektrische Fußbodenheizung umgestellt. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen Holzofen im Wohnbereich. Für die Warmwasserbereitung wurde 2025 eine neue Wärmepumpe installiert. Dieses gepflegte Haus verbindet großzügige Platzverhältnisse mit zahlreichen Modernisierungen und bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause.

VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Részletes felszereltség

Highlights & Ausstattungsmerkmale:

- Baujahr: 1972
- Wohnfläche: ca. 154 m²
- Grundstück: ca. 164 m²
- Vier Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss
- 7 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Garagengebäude auf separatem Grundstück
- Sauna im Kellergeschoss – im Kaufpreis enthalten

Umfangreiche Modernisierungen:

2014

- Erneuerung sämtlicher Fenster
- Modernisierung des Badezimmers und Gäste-WCs
- Erneuerung der Boden- und Wandfliesen

2018

- Einbau eines modernen Schwedenofens
- Neugestaltung der Terrasse

2020

- Genehmigter Ausbau des Dachgeschosses
- Vollständige Aufdachdämmung
- Einbau von zwei Dachgauben
- * Ausbau zu einem großzügigen Arbeitszimmers mit Galerie und Abstellflächen
- Beginn der schrittweisen Erneuerung des Heizsystems mit elektrischer Fußbodenheizung und neuen Bodenbelägen
- ein Nachtspeicherofen ist in der Küche verblieben

2025

- Neue Wärmepumpe zur Brauchwassererwärmung
- Modernisierung der Waschküche mit Dusche, Waschbecken und neuen Fliesen

VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Minden a helyszínról

Freiburg im Breisgau zählt zu den beliebtesten Wohnorten Süddeutschlands und verbindet hohe Lebensqualität mit wirtschaftlicher Stärke, einer renommierten Universität und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Stadt überzeugt durch ihr nachhaltiges Stadtbild, ein vielfältiges Bildungs- und Kulturangebot sowie eine hervorragende medizinische Versorgung.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Nähe zum Schwarzwald bietet Freiburg die ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung.

Die Immobilie befindet sich im familienfreundlichen Stadtteil Betzenhausen, der durch seine ruhige Wohnlage, viel Grün und eine ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der beliebte Seepark mit seinen Spazierwegen, Spielplätzen und Sportmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet einen hohen Freizeitwert für die ganze Familie.

Familien profitieren von einem hervorragenden Bildungsangebot: Mehrere Kindergärten, darunter der Matthäuskindergarten und der Kindergarten St. Albert, sowie die Anne-Frank-Grundschule und die Freie Internationale Musische Oberlin-Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen und die Katholische Hochschule Freiburg ergänzen das Bildungsangebot.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Supermärkte wie EDEKA und Penny, Apotheken sowie verschiedene Fachärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahnhaltestellen „Am Bischofskreuz“ und „Betzenhauser Torplatz“ liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Freiburger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen.

Betzenhausen vereint ruhiges Wohnen, eine familienfreundliche Umgebung und eine ausgezeichnete Infrastruktur – eine Wohnlage, die urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbindet.

VP azonosító: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com