

Freiburg im Breisgau

## Edificio residenziale e commerciale a St. Georgen, incluso terreno edificabile

*Codice oggetto: 25022033*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.510 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25022033	Prezzo d'acquisto	1.800.000 EUR
Superficie netta	ca. 143 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Curato
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1965		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 5 x superficie libera		

Codice oggetto: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965
Certificazione energetica valido fino a	09.05.2026		
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## La proprietà



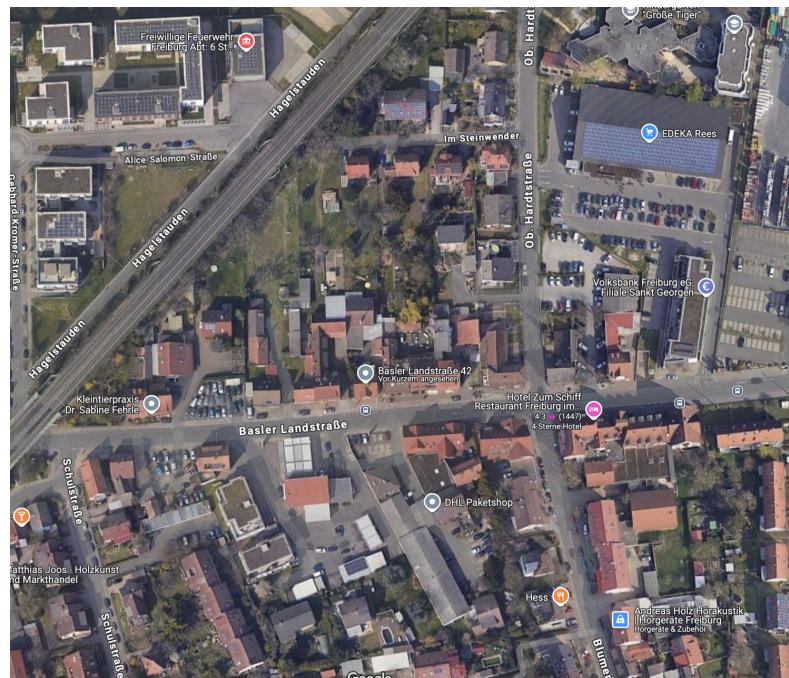
Codice oggetto: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## La proprietà



Codice oggetto: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## La proprietà



**Codice oggetto: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25022033 - 79111 Freiburg im Breisgau**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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