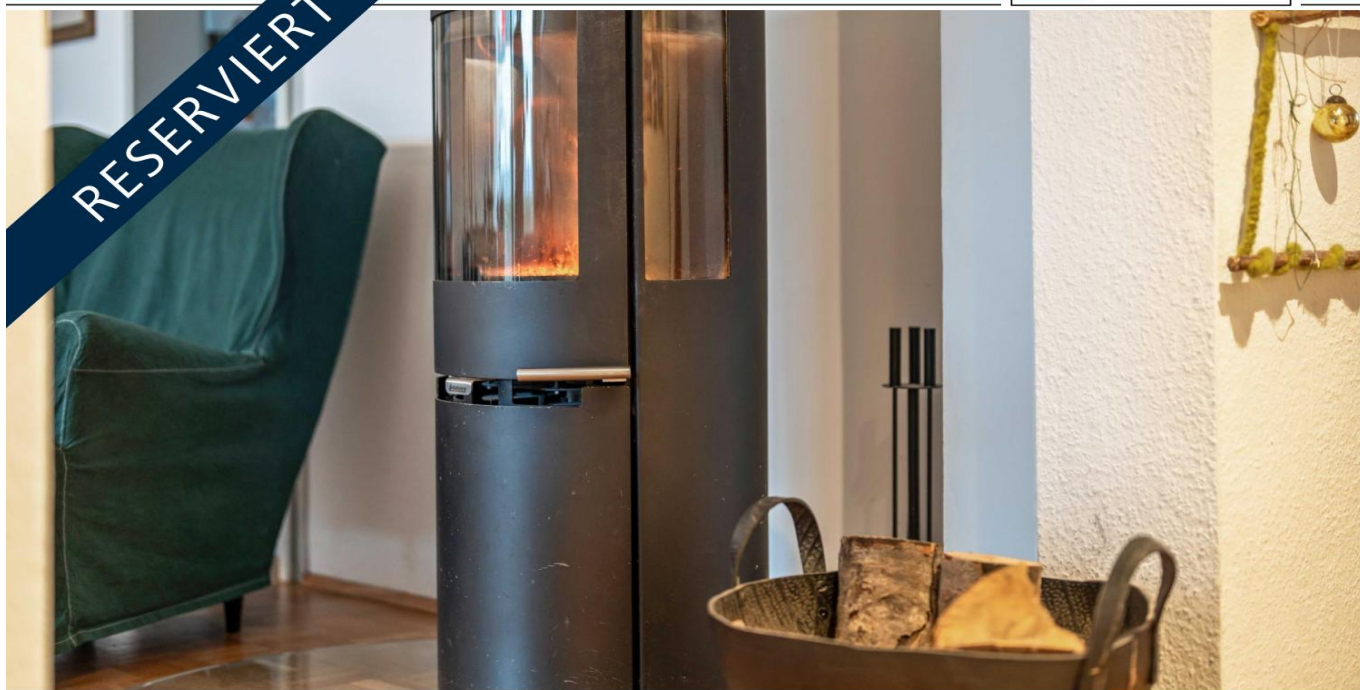


Freiburg im Breisgau - Landwasser

# Einziehen statt warten: Ihr neues Zuhause mit Garten - sofort verfügbar - keine Erbpacht

*Codice oggetto: 26022002*

RESERVIERT



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 729.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 275 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser**

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

Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |                                    |   |
|---------------------|---------------------------------|------------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26022002                        | Prezzo d'acquisto                  | 729.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 129 m <sup>2</sup>          | Casa                               | Villa a schiera centrale  |
| Vani                | 5                               | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 4                               | Modernizzazione / Riquilificazione | 2023  |
| Bagni               | 1                               | Stato dell'immobile                | Curato  |
| Anno di costruzione | 1971                            | Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 19000 EUR (Vendita) | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna  |

Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 206.50 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.10.2033    | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1971                             |

Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



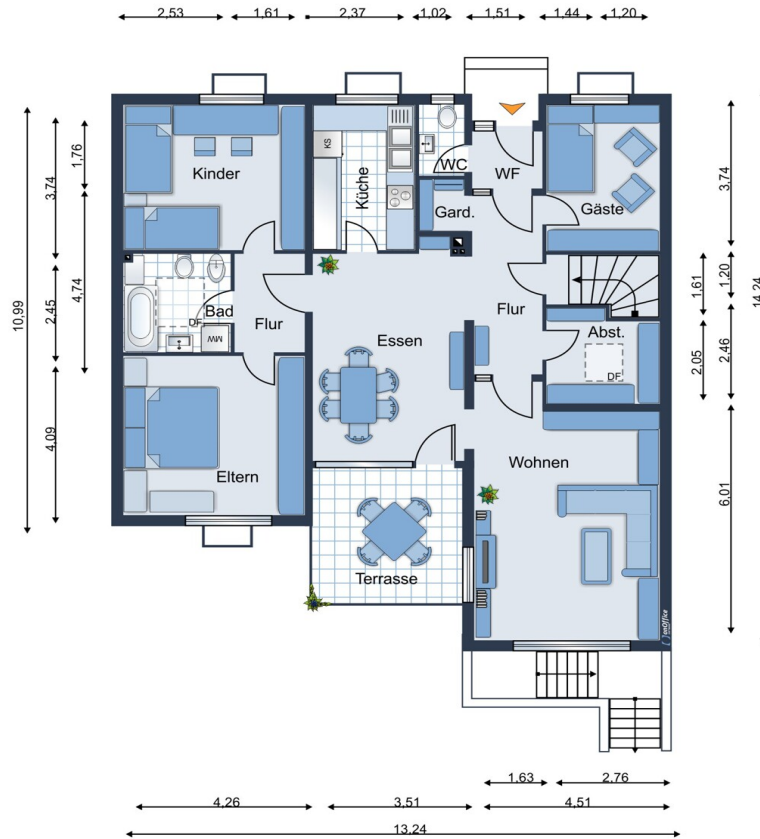
Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## La proprietà



Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser**

## Una prima impressione

Das charmante und ansprechende Reihenmittelhaus befindet sich in Freiburg-Landwasser in einer ruhigen Wohngegend und bietet besonders für Familien interessante Möglichkeit. Der Reihengungalow wurde 1971 gebaut und wurde regelmäßige instandgehalten, es präsentiert sich in einem gemütlichen und gepflegten Zustand. Die zentrale Lage sorgt für eine ideale Anbindung an den täglichen Bedarf und das Umfeld ist geprägt von einer familienfreundlichen Nachbarschaft mit kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnräume und im Keller die Abstell-, Hobby- und Hauswirtschaftsräume. Insgesamt stehen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Wohn-, Arbeits- oder Schlafzimmer nutzen lassen. Durch die großzügige Raumaufteilung wird eine hervorragende Grundlage für individuelle Wohnwünsche geschaffen. Der offene Wohn- und Essbereich, mit dem Zugang zur Terrasse und der großen Fensterfront, bildet das Herzstück des Hauses und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden. Hier besteht auch die Möglichkeit einen Schwedenofen anzuschließen, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten und erlaubt kurze Wege beim Kochen.

Im Erdgeschoss befinden sich drei Schlafräume sowie das Hauptbadezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken. Ein zusätzliches Gästewc erhöht den Wohnkomfort, besonders für Familien oder Besucher. Die Zentralheizung sorgt dabei stets für wohlige Wärme und eine angenehme Atmosphäre im gesamten Haus.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Garten mit Terrasse, der zum Spielen, Entspannen oder gemeinsamen Grillen einlädt. Dieser Außenbereich eignet sich hervorragend für Kinder sowie Haustiere und ermöglicht Ihnen, den privaten

Freiraum direkt am Haus zu genießen.

Zu dieser Immobilie gehört eine Garage, die sich auf einem separaten Flurstück befindet, hier fällt ein Erbpachtzins von 56,00 Euro pro Jahr an. Der Erbbauvertrag für das Garagengrundstücks läuft bis 30.09.2068. Die Garage bietet zusätzliche Flexibilität – beispielsweise für Fahrzeuge, Fahrräder aber auch für Hobby- und Lagermöglichkeiten. Das Wohnhaus befindet sich auf einem Grundstück ohne Erbpacht.

Dieses Haus stellt eine attraktive Gelegenheit für all jene dar, die Eigenständigkeit und Raum für die Familie schätzen. Aufgrund des durchdachten Grundrisses, der ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage sowie des Außenbereichs ist dieses Objekt ideal für Familien, die langfristig eine neue Heimat suchen. Die Heizung wurde 2023 erneuert und mit einer neuen Anlage ausgetauscht. Das Dach wurde 2004/05 erneuert. Der Schwedenofen ist im Kaufpreis enthalten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser**

## Dettagli dei servizi

Dach und Fenster neu 2004/05

Heizung neu 2023

Der Gesamtpreis der Immobilie setzt sich wie folgt zusammen:

Immobilie und Grundstück: 729.000,00 Euro

+ Garage (auf Erbpacht 56,00 €/Jahr): 19.000,00 Euro

= Gesamtpreis: 748.000,00 Euro

Der Erbbauvertrag bzgl. des Garagengrundstücks läuft bis 30.09.2068

Die Immobilie wird komplett leer übergeben.

**Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser**

## Tutto sulla posizione

Freiburg im Breisgau besticht durch seine herausragende Lebensqualität, eine stabile Bevölkerungsentwicklung und eine sichere Umgebung, die insbesondere Familien ein angenehmes Lebensumfeld bietet. Die Stadt überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, die vor allem im Bildungs- und Gesundheitsbereich Maßstäbe setzt. Die renommierte Universität sowie ein starkes medizinisches Zentrum gewährleisten eine umfassende Versorgung. Nachhaltige Mobilitätskonzepte und die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sorgen für eine optimale Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich ideal für Familien, die Wert auf eine lebendige Gemeinschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten legen. Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar – so lädt der Spielplatz Lindenstraße nur drei Minuten entfernt zum unbeschwertem Spielen ein, während die nahegelegene Bundschuh Halle und das Hallenbad Lehen vielfältige Sport- und Freizeitaktivitäten ermöglichen. Die grünen Parkanlagen in der Nachbarschaft bieten Raum für entspannte Stunden im Freien und fördern ein gesundes Aufwachsen in naturnaher Atmosphäre.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen von besonderem Wert: Kindergärten wie der Edith-Stein-Kindergarten sind bereits in drei Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen wie die Johannes-Schwartz-Schule und die Albert-Schweitzer-Schule in einem Radius von sieben Minuten liegen. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist in diesem familienfreundlichen Umfeld hervorragend gewährleistet. Hausärztliche Praxen und Fachärzte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie Apotheken, die eine schnelle und kompetente Betreuung garantieren. Das nahegelegene Evangelische Diakoniekrankenhaus rundet das medizinische Angebot ab und sorgt für eine

optimale Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Straßenbahnstation Moosgrund in nur sechs Minuten Fußweg sowie mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe ideal gelöst, was eine flexible und umweltfreundliche Mobilität für die ganze Familie sicherstellt. Einkaufsmöglichkeiten im neuen Einkaufszentrum Landwasser sind bequem in sieben Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl für den täglichen Bedarf.

Dieses Wohnumfeld bietet eine perfekte Grundlage für Familien, die in Freiburg ein Zuhause suchen, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, die Zukunft gestaltet und Geborgenheit schenkt.

**Codice oggetto: 26022002 - 79110 Freiburg im Breisgau - Landwasser**

## 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

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

---

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