

Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Bezugsfreies Reihenendhaus mit großem Garten in beliebter Lage

Codice oggetto: 26022012

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 775.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 472 m²

Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

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

Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26022012
Superficie netta	ca. 142 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	775.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	232.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.06.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La proprietà



Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La proprietà



Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La proprietà



Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La proprietà



Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La proprietà



Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La proprietà



Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La proprietà



Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La proprietà



Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La proprietà



Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La proprietà



Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

La proprietà



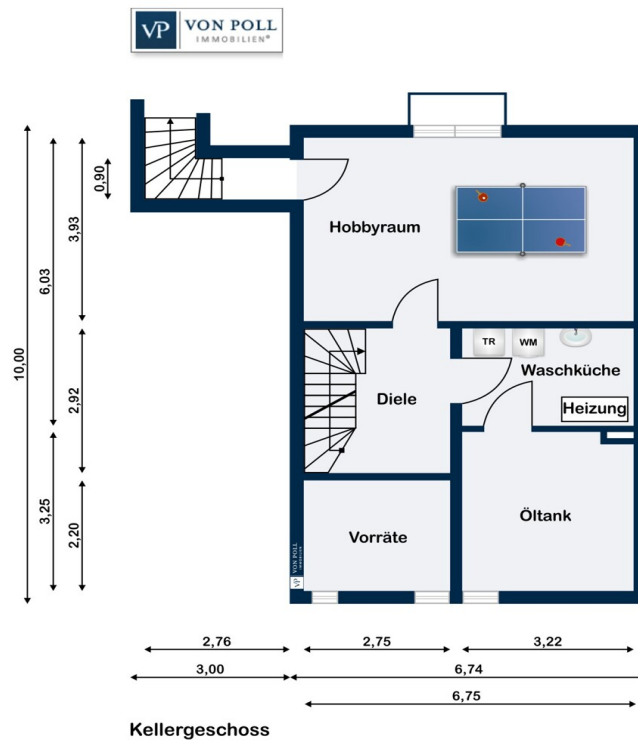
Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

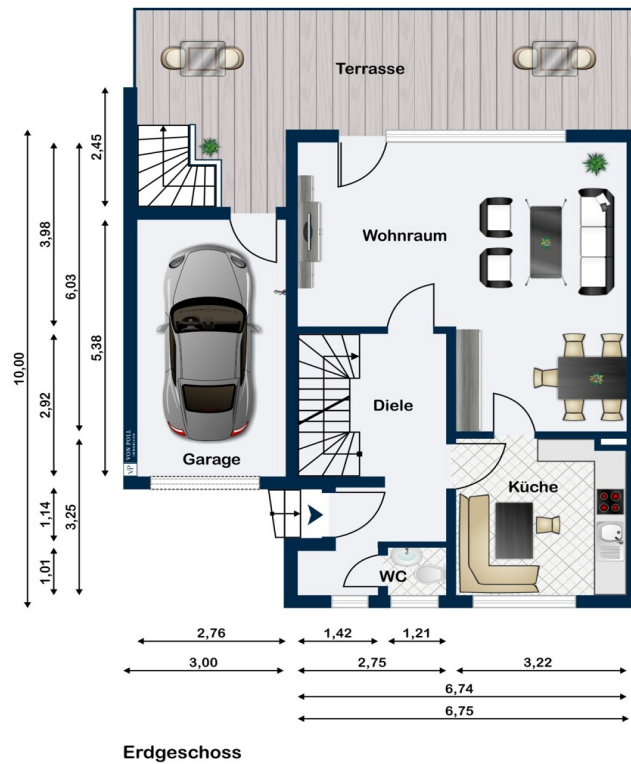
La proprietà



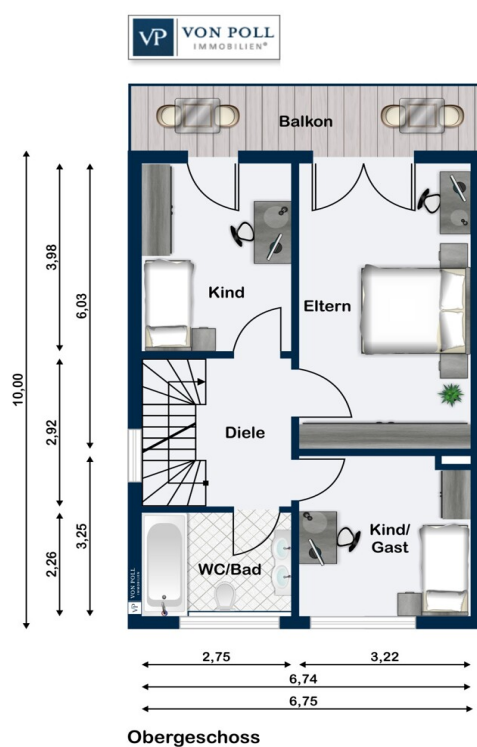
Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Planimetrie





Erdgeschoss



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: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26022012 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

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